

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
A. Lauteri tn 5

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559395

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Kasutusrent	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 14 Aktsiakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 17 Üldhalduskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	21
Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	21
Lisa 21 Intressitulud	21
Lisa 22 Tulumaks	21
Lisa 23 Seotud osapooled	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2024. aastal konsolideeritud müügitulu 7 726 tuhat eurot (2023: 7 103 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas 3 567 tuhat eurot (2023: 2 138 tuhat eurot).

EFTEN Capital AS-l oli seisuga 31.12.2024 kaheksa (31.12.2023: seitse) tütarettevõtet ning üks sidusettevõte:

- tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- 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%)
- tütarettevõtte EFTEN Capital SIA (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- sidusettevõtte Kahega peal GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 50%)

2024. aastal otsustas EFTEN Capital AS osanike koosolek suurendada aktsiakapitali 28 821 euro võrra, emiteerides suunatult 28 821 aktsiat sidusettevõtte EFTEN Capital SIA 50% omanikule ning tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB vähemusosanikule. Suunatud emissiooni eest tasuti mitterahalise sissemaksuga, milleks oli EFTEN Capital SIA 50% osa ning 33,3% tütarettevõttest EFTEN Capital Lietuva UAB. Kokkuleppe kohaselt kuulub EFTEN Capital AS-le kogu EFTEN Capital SIA and EFTEN Capital Lietuva UAB äritegevuse tulemus alates 1. jaanuarist 2024.

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 31.12.2024 oli fondi konsolideeritud varade maht 270 miljonit eurot.
- **EFTEN Real Estate Fund AS** (asutatud 2015). Fond on NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis on suunatud Balti jaeinvestoritele. Fond juhindub oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast. 2024. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 399 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. 2024. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 338 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 31.12.2024 oli 51 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 31.12.2024 seisuga 28 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. 2024. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 67 miljonit eurot.
- **Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund** (asutatud 2023). *Core and core plus* investeerimisstrateegiaga. 2024. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 13 miljonit eurot.

EFTEN Capital AS 2024. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute kinnisvarainvesteeringute teostamine.

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 35 (31.12.2023: 26) töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku 2 488 tuhat (2023: 2 000 tuhat) eurot. EFTEN Capital AS juhatus on kolmeliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 427 tuhat (2023: 405 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 puhaskasul, mida omakorda mõjutab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadav kasum / kahjum.

Peamised finantsnäitajad

	2024	2023
Müügitulu	7 726 192	7 102 977
Ärikasum	3 896 904	2 303 790
Ärikasumi marginaal	50%	32%
Kasum enne tulumaksustamist	4 208 534	2 532 417
Puhaskasum	3 567 405	2 137 723
Varade maht	9 936 693	8 593 034
Omakapital	9 387 078	8 009 806
ROE (puhaskasum : keskmine omakapital)	41%	26%
Käibekapital	3 672 103	1 710 136
Likviidsuskordaja (käibevara: lühiajalised kohustised)	7,7	3,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 992 175	2 254 902	2
Nõuded ja ettemaksed	228 884	38 462	3
Kokku käibevarad	4 221 059	2 293 364	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	528 698	6
Finantsinvesteeringud	5 586 469	5 624 468	7
Nõuded ja ettemaksed	5 602	0	3
Materiaalsed põhivarad	82 389	68 549	8
Immateriaalsed põhivarad	41 174	77 955	9
Kokku põhivarad	5 715 634	6 299 670	
Kokku varad	9 936 693	8 593 034	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	548 956	583 228	11
Kokku lühiajalised kohustised	548 956	583 228	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	659	0	
Kokku pikaajalised kohustised	659	0	
Kokku kohustised	549 615	583 228	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivakapital nimiväärtuses	156 638	127 817	14
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 650 240	6 008 233	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 567 405	1 842 007	13
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 387 078	7 990 852	
Vähemusesosalus	0	18 954	
Kokku omakapital	9 387 078	8 009 806	
Kokku kohustised ja omakapital	9 936 693	8 593 034	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	7 726 192	7 102 977	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-54 729	-1 918 366	16
Brutokasum (-kahjum)	7 671 463	5 184 611	
Turustuskulud	-43 559	-17 123	
Üldhalduskulud	-3 704 312	-2 902 315	17
Muud äritulud	0	38 617	
Muud ärikulud	-26 688	0	
Äri kasum (kahjum)	3 896 904	2 303 790	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 250	525 312	19
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	254 689	-322 688	20
Intressitulud	64 618	26 003	21
Intressikulud	-322	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 105	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 208 534	2 532 417	
Tulumaks	-641 129	-394 694	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 567 405	2 137 723	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 567 405	1 842 007	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	295 715	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 896 904	2 303 790	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	93 153	64 076	17
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	231	-50	
Kokku korrigeerimised	93 384	64 026	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-172 002	-12 546	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-128 592	-196 610	
Kokku rahavood äritegevusest	3 689 694	2 158 660	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-56 923	-88 967	8,9
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	264	50	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	929 861	0	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	64	0	
Laekunud intressid	68 297	25 993	
Laekunud dividendid	292 688	912 352	19,20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 234 251	849 428	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 772	0	
Makstud intressid	-340	0	
Makstud dividendid	-2 725 000	-2 790 070	22
Makstud ettevõtte tulumaks	-455 560	-234 221	22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 186 672	-3 024 291	
Kokku rahavood	1 737 273	-16 203	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 254 902	2 271 105	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 737 273	-16 203	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 992 175	2 254 902	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 567 405	0	3 567 405
Emiteeritud aktsiikapital	28 821	0	0	0	28 821
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 200 000	0	-2 200 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-18 954	-18 954
31.12.2024	156 638	12 795	9 217 645	0	9 387 078

Vt. lisainformatsiooni lisast 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2024. 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 Capital SIA, 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 lisa 5.

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 nüüdiseväärtuseni (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 laekuv 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 vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 278 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Muu materiaalne põhivara 3-5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Tulu valitsemistasudest

Tulu valitsemistasudest kajastatakse teenuse osutamise perioodil või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Valitsemistasude määrad on määratud valitsemislepingus ning sõltuvad ühe valitsemislepingu puhul fondi kinnisvaraprojektidesse investeeritud omakapitalist, teisel juhul aga valitsetava ettevõtte ärikasumist, millest on maha arvatud amortisatsioon ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus.

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

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

- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiväärtus kõrgem kui varade soetusväärtus ja kapitaliseeritud parenduste summa.
- iii) fondi edukustasu arvestust peetakse nii objekti- kui ka portfelli põhisel 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 alates 2025. aastast 22/78. Eelneval aastal oli maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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 2024. aastal tulumaksumäär 15% (2023: sama).

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Nõudmiseni hoiused	83 822	349 655
Üleöödeposiidid	2 958 353	1 905 247
Alla 3-kuulised deposiidid	950 000	0
Kokku raha	3 992 175	2 254 902

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2024 oli intressimäär vahemikus 1,412% - 2,516% aastas. Alla 3-kuulise deposiidi intressimäär on 2,63% ja tähtaeg 12.01.2025.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	177 161	177 161	0	
Muud nõuded	2 749	2 749	0	
Ettemaksed	54 576	48 974	5 602	
Tulevaste perioodide kulud	54 576	48 974	5 602	
Kokku nõuded ja ettemaksed	234 486	228 884	5 602	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 952	12 952	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	0	4
Muud nõuded	33	33	0	
Ettemaksed	25 450	25 450	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 322	10 322	0	
Muud makstud ettemaksed	15 128	15 128	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 462	38 462	0	

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2024 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 176 169 eurot (31.12.2023: 5 588 eurot).
Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 23.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	29 189	0	22 819
Käibemaks	0	16 773	27	11 880
Üksikisiku tulumaks	0	52 779	0	34 070
Sotsiaalmaks	0	104 695	0	60 106
Kohustuslik kogumispension	0	5 200	0	3 071
Töötuskindlustusmaksed	0	3 977	0	3 556
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	212 613	27	135 502

Maksude ettemaksud ja maksuvõlad sisalduvad Kontserni nõuete ja ettemaksete koosseisus (lisad 3 ja 11).

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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	100
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	100	100
40103666063	EFTEN Capital SIA	Eesti	varavalitseja	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	147 954	0	-104 000	-43 954	0	0
EFTEN Viies GP OÜ	1 944	0	0	0	0	1 944
EFTEN Capital Lietuva UAB	38 458	12 531	0	1 021 807	6 423	1 079 219
EFTEN Neljas GP OÜ	1 726	0	0	0	0	1 726
PE FoF GP OÜ	118 447	0	-55 000	-43 378	0	20 069
EFTEN REF GP OÜ	1 935	0	0	0	0	1 935
EFTEN SOF GP OÜ	2 500	0	0	0	0	2 500
EFTEN Capital SIA	0	16 290	-525 000	1 077 919	516 107	1 085 316
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	312 964	28 821	-684 000	2 012 394	522 530	2 192 709

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
EFTEN Capital SIA	50	01.01.2024	16 290
EFTEN Capital Lietuva UAB	33	01.01.2024	12 531

2024. aastal otsustas EFTEN Capital AS osanike koosolek suurendada aktsiakapitali 28 821 euro võrra, emiteerides suunatult 28 821 aktsiat sidusettevõtte EFTEN Capital SIA 50% omanikule ning tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB vähemusosanikule. Suunatud emissiooni eest tasuti mitterahalise sissemaksega, milleks oli EFTEN Capital SIA 50% osa ning 33,3% tütarettevõttest EFTEN Capital Lietuva UAB. Kokkuleppe kohaselt kuulub EFTEN Capital AS-le kogu EFTEN Capital SIA and EFTEN Capital Lietuva UAB äritegevuse tulemus alates 1. jaanuarist 2024.

Muud muutused 2024. aastal kogusummas 522 530 eurot, millest miinus 6 168 eurot on seotud omandatud osaluse bilansilise väärtuse ning suunatud aktsiaemissiooni nominaalväärtuse erinevusega ja 528 698 eurot on seotud sidusettevõtte 31.12.2023 osalusega (vt lisa 6).

EFTEN Capital SIA omandamisel lisandus ka raha saldo summas 931 111 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
17115173	Kahega peal GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Kahega peal GP OÜ	0	1 250	-1 250	0	0
EFTEN Capital SIA	528 698	0	0	-528 698	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	528 698	1 250	-1 250	-528 698	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kahega peal GP OÜ	50	18.11.2024	1 250

Seoses restruktureerimisega on alates 1.01.2024 EFTEN Capital SIA 100 % osalusega tütarettevõtte EFTEN Capital AS's (vt lisa 5).

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsiooni lisa 19.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			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	20
31.12.2023	5 546 438	78 030	5 624 468	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
31.12.2023	5 546 438	78 030	5 624 468	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-29 269	-8 730	-37 999	20
31.12.2024	5 517 169	69 300	5 586 469	

EFTEN Capital AS-le kuulub 292 688 EFTEN Real Estate Fund AS aktsiat, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2024 on 5 517 169 eurot (31.12.2023: 5 546 438 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS maksis EFTEN Capital AS-le 2024. aastal dividende summas 292 688 eurot (2023: 337 352 eurot).

EFTEN Capital AS-le kuulub 9 000 EFTEN United Property Fund aktsiat, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2024 on 69 300 eurot (31.12.2023: 78 030 eurot). EFTEN United Property Fund maksis EFTEN Capital AS-le 2024. aastal intresse summas 1 456 eurot (2023: 3 751 eurot).

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2023		
Soetusmaksumus	244 082	244 082
Akumuleeritud kulum	-175 533	-175 533
Jääkmaksumus	68 549	68 549
Ostud ja parendused	53 419	53 419
Lisandumised äriühenduste kaudu	13 741	13 741
Amortisatsioonikulu	-52 866	-52 866
Müügid (jääkmaksumuses)	-454	-454
31.12.2024		
Soetusmaksumus	482 222	482 222
Akumuleeritud kulum	-399 833	-399 833
Jääkmaksumus	82 389	82 389

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2024
Muud materiaalsed põhivarad	264
Kokku	264

Vt. ka lisa 17

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2023		
Soetusmaksumus	211 681	211 681
Akumuleeritud kulum	-133 726	-133 726
Jääkmaksumus	77 955	77 955
Ostud ja parendused	3 505	3 505
Amortisatsioonikulu	-40 286	-40 286
31.12.2024		
Soetusmaksumus	130 095	130 095
Akumuleeritud kulum	-88 921	-88 921
Jääkmaksumus	41 174	41 174

Vt. ka lisa 17

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	-203 375	-99 033
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	-67 474	-32 396
1-5 aasta jooksul	-63 318	0

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu ja transpordivahendite renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepinguid.

Seotud osapooltega tehingute kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 23.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 940	31 940	
Võlad töövõtjatele	260 906	260 906	12
Võlad seotud osapooltele	6 291	6 291	23
Maksuvõlad	212 613	212 613	4
Muud võlad	33 859	33 859	
Kapitalirent	3 347	3 347	
Kokku võlad ja ettemaksed	548 956	548 956	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	34 738	34 738	
Võlad töövõtjatele	171 898	171 898	12
Võlad seotud osapooltele	168 381	168 381	23
Maksuvõlad	135 502	135 502	4
Muud võlad	72 709	72 709	
Kokku võlad ja ettemaksed	583 228	583 228	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Töötasude kohustis	85 738	56 116	
Puhkusetasude kohustis	175 168	115 782	
Kokku võlad töövõtjatele	260 906	171 898	11

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 189 765	6 280 192
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 027 882	1 570 048
Kokku tingimuslikud kohustised	9 217 647	7 850 240

Alates 2025. aastast maksustatakse maksumääraga 22/78. Eelnevaval aastal oli maksumääraks 20/80.
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 14 Aktsiakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	156 638	127 817
Aktsiate arv (tk)	156 638	127 817
Aktsiate nimiväärtus	1	1

2024. aastal otsustas EFTEN Capital AS osanike koosolek suurendada aktsiakapitali 28 821 euro võrra, emiteerides suunatult 28 821 aktsiat sidusettevõtte EFTEN Capital SIA 50% omanikule ning tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB vähemusosanikule. Suunatud emissiooni eest tasuti mitterahalise sissemaksega, milleks oli EFTEN Capital SIA 50% osa ning 33,3% tütarettevõttest EFTEN Capital Lietuva UAB. Kokkuleppe kohaselt kuulub EFTEN Capital AS-le kogu EFTEN Capital SIA and EFTEN Capital Lietuva UAB äritegevuse tulemus alates 1. jaanuarist 2024.

Lisa 15 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 092 689	6 829 552
Leedu	307 784	273 425
Läti	325 719	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 726 192	7 102 977
Kokku müügitulu	7 726 192	7 102 977
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	6 536 854	6 333 479
Kinnisvaraportfellide juhtimine	120 881	106 525
Raamatupidamisteenus	875 143	634 456
Vahendustasutulud	134 882	24 999
Muu müügitulu	58 432	3 518
Kokku müügitulu	7 726 192	7 102 977

Seotud osapooltele on müüdnud 2024. aastal kokku 7 684 488 euro ulatuses (2023: 6 781 037 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 23.

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-50 522	-1 918 366
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4 207	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-54 729	-1 918 366

Seotud osapooltelt ei ostetud 2024. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid (2023: 1 918 366 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 23.

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tööjõukulud	-2 488 055	-2 000 088	18
Amortisatsioonikulud	-93 153	-64 076	8,9
Muud tööjõukulud	-151 484	-129 362	
Sõidukite kulud	-155 582	-100 535	
Büroo tegevuskulud	-499 623	-417 865	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-138 906	-57 334	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-82 557	-90 235	
Muud üldkulud	-94 952	-42 820	
Kokku üldhalduskulud	-3 704 312	-2 902 315	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 23.

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	-2 022 336	-1 607 667	
Sotsiaalmaksud	-465 719	-392 421	
Kokku tööjõukulud	-2 488 055	-2 000 088	17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	35	26	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	30	22	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	4	

Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-1 250	525 312	
Saadud dividendid	0	-575 000	
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-1 250	1 100 312	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 250	525 312	6

Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-8 730	-7 470	7
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-29 269	-652 570	7
Dividenditulud	292 688	337 352	7
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	254 689	-322 688	

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	63 162	22 252	
Intressitulu pikaajalistest finantseeringutest	1 456	3 751	7
Kokku intressitulud	64 618	26 003	

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 725 000	455 560	2 790 070	234 221
Eesti	2 200 000	455 560	2 500 000	234 221
Muud riigid kui Eesti	525 000	0	290 070	0
Kokku	2 725 000	455 560	2 790 070	234 221

Kontserni tulumaksukulu 2024. aastal kokku moodustas 641 129 eurot (2023: 394 694 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksmisega seotud tulumaksukulu 2024. aastal 455 560 eurot (2023: 234 221 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu tütarettevõtte kasumiga.

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	15 348	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	160 821	5 588	
Kokku nõuded ja ettemaksed	176 169	5 588	3
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	0	162 288	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 291	6 093	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 291	168 381	11

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	12 581	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 671 907	6 781 037
Kokku müüdnud	7 684 488	6 781 037

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	0	1 897 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	209 328	135 346
Kokku ostetud	209 328	2 032 946

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	320 389	303 434

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.

Kontsern ostis 2022. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduaautosid (lisad 10, 16 ja 17). Kontsern müüs 2024. ja 2023. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 15).

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.

EFTEN Capital AS-i juhatus on kolmeliikmeline. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 978 590	1 905 247
Nõuded ja ettemaksed	135 752	24 863
Kokku käibevarad	2 114 342	1 930 110
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 192 709	841 663
Finantsinvesteeringud	5 586 469	5 624 468
Materiaalsed põhivarad	56 048	53 515
Immateriaalsed põhivarad	41 174	77 955
Kokku põhivarad	7 876 400	6 597 601
Kokku varad	9 990 742	8 527 711
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	595 158	536 858
Kokku lühiajalised kohustised	595 158	536 858
Kokku kohustised	595 158	536 858
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	156 638	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 650 241	6 047 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 575 910	1 802 701
Kokku omakapital	9 395 584	7 990 853
Kokku kohustised ja omakapital	9 990 742	8 527 711

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	6 923 078	6 292 434
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 477 179	-3 296 989
Brutokasum (-kahjum)	3 445 899	2 995 445
Turustuskulud	-22 775	-17 123
Üldhalduskulud	-1 986 963	-1 965 886
Muud ärikulud	-13 835	-21 310
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 422 326	991 126
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 012 395	795 127
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 250	525 312
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	254 689	-320 573
Intressitulud	48 907	23 927
Muud finantstulud ja -kulud	-6 169	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 730 898	2 014 919
Tulumaks	-154 988	-212 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 575 910	1 802 701

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 422 326	991 126
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	77 134	56 230
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-57	0
Kokku korrigeerimised	77 077	56 230
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-110 889	-10 142
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	58 257	-50 150
Kokku rahavood äritegevusest	1 446 771	987 064
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-42 949	-79 464
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	164	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	0
Antud laenude tagasimaksed	0	6 000
Laekunud intressid	48 907	24 160
Laekunud dividendid	976 688	1 591 397
Kokku rahavood investeerimistegevusest	981 560	1 539 593
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-2 200 000	-2 500 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-154 988	-212 221
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 354 988	-2 712 221
Kokku rahavood	73 343	-185 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 905 247	2 090 811
Raha ja raha ekvivalentide muutus	73 343	-185 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 978 590	1 905 247

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 575 910	3 575 910
Emiteeritud aksiakapital	28 821	0	0	28 821
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 200 000	-2 200 000
31.12.2024	156 638	12 795	9 226 151	9 395 584

Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus ning Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE TALTS	Juhatuse liige	17.02.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Capital AS-i aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Capital AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksite 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.

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. 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 juhatuse kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatuse kavatses 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 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 tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, 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;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse 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

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2025

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Rando Rand	Vandeaudiitor	17.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 650 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 567 405
Kokku	9 217 645
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 869
Dividendideks	3 485 993
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 728 783
Kokku	9 217 645

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 650 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 567 405
Kokku	9 217 645
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 869
Dividendideks	3 485 993
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 728 783
Kokku	9 217 645

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	EMTAK 2025	6536854	94.42%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	EMTAK 2025	385652	5.57%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	EMTAK 2025	572	0.01%	Ei