

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** EFTEN Capital AS

**registrikood:** 11505542

**Address:** A. Lauteri tn 5, Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10114

**telefon:** +372 6559395

**e-posti address:** info@eften.ee

**veebilehe address:** www.eften.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

EFTEN Capital AS teenis 2021. aastal konsolideeritud müügitulu 5 890 tuhat eurot (2020: 4 478 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas 2 806 tuhat eurot (2020: 1 498 tuhat eurot).

EFTEN Capital AS likvideeris 2021. aastal tütarettevõtte EC Private Equity Partners S.a.r.l ning asutas tütarettevõtte EFTEN Viies GP OÜ.

EFTEN Capital AS-I oli seisuga 31.12.2021 kuus (31.12.2020: sama) tütarettevõtet ning üks sidusettevõtte:

- 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 REG GP OÜ (EFTEN Capital AS osalus 100%)
- tütarettevõtte EFTEN Viies 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 AS** (asutatud 2008). Fond keskendub väärtust lisavale ja oportunistlikule investeerimisstrateegiale. Seisuga 31.12.2021 on fondi varade maht 205 miljonit eurot.
- **EFTEN Kinnisvarafond II AS** (asutatud 2015). Fond on suunatud peamiselt institutsionaalsetele investoritele ning keskendub *core ja core plus* ärikinnisvarainvesteeringutele Balti riikide pealinnades. Seisuga 31.12.2021 oli fondi konsolideeritud varade maht 261 miljonit eurot.
- **EFTEN Real Estate Fund III AS** (asutatud 2015). Fond on NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis on suunatud Balti jaeinvestoritele. Fond juhindub oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast. 2021. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 176 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. 2021. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 263 miljonit eurot.
- **EFTEN Residential Fund Usaldusfond** (asutatud 2020). EFTEN Residential Fund usaldusfond on 2020. aastal asutatud elukondlikkusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Fondi esimene kinnisvarainvesteering Tallinnas aadressil Kadaka tee 141 valmis 2021. aasta detsembris. EFTEN'i elukondlik kinnisvarasegment töötab kaubamärgi **EFTEN Living** all. Fondi konsolideeritud varade maht seisuga 31.12.2021 oli 20 miljonit eurot.
- **EFTEN United Property Fund** (asutatud 2021). Esimene jaekliendile avatud kinnisvarafond Baltikumis, mis investeerib nii teistesse kinnisvarafondidesse kui teeb otseinvesteeringuid äri- ja elukondlikkusse kinnisvarasse. Fondi varade maht oli 31.12.2021 seisuga 16 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. 2021. aasta lõpu seisuga oli selle fondi varade maht 25 miljonit eurot.

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

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 26 (31.12.2020: 24) töötajat. Töötasud arvestati koos maksudega kokku 1 563 tuhat (2020: 1 276 tuhat) eurot. EFTEN Capital AS juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele makstud töötasud olid koos tööjõumaksudega 152 tuhat (2020: 158 tuhat) eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasud ei makstud.

## Peamised finantsnäitajad

	2021	2020
Müügitulu	5 890 384	4 478 109
Ärikasum	2 291 174	1 421 603
Ärikasumi marginaal	39%	32%
Kasum enne tulumaksustamist	3 062 406	1 794 032
Puhaskasum	2 805 515	1 497 752

Varade maht	5 102 442	3 893 103
Omakapital	4 674 067	3 496 768
ROE	69%	42%
Käibekapital	2 223 068	1 436 902
Likviidsuskordaja	5,2	4,4

## Covid-19 mõju

EFTEN Capitali kontserni peamine müügitulu saadakse kinnisvarafondide valitsemisest. Valitsemistasu põhineb enamikel juhtudel fondide investeeritud kapitalil ning ühe fondi puhul fondi puhasväärtusel, mida omakorda mõjutab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadav kasum / kahjum. Samas tegid fondid 2021. aastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ning EFTEN Capital AS valitsemisteenuse tulu kasvas 2021. aastal võrreldes 2020. aastaga 575 tuhande euro võrra. Kokkuvõttes Covid-19 kriisist tulenevast ebakindlusest EFTEN Capital AS finantstulemustele 2021. aastal olulist mõju ei olnud. Tõenäoliselt ei oma Covid-19 kriis EFTEN Capital AS kontsernile negatiivset mõju ka 2022. aastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	5 890 384	4 478 109	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 238 183	-1 080 536	3
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>4 652 201</b>	<b>3 397 573</b>	
Turustuskulud	-65 442	-2 620	
Üldhalduskulud	-2 276 847	-1 963 322	4
Muud ärikulud	-18 738	-10 028	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>2 291 174</b>	<b>1 421 603</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 957	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	339 546	248 221	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	433 510	124 094	7
Intressitulud	133	114	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>3 062 406</b>	<b>1 794 032</b>	
Tulumaks	-256 891	-296 280	8
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>2 805 515</b>	<b>1 497 752</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 583 928	1 339 946	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	221 587	158 026	

## Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 080 871	1 714 219	9
Nõuded ja ettemaksud	570 570	119 017	10
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 651 441</b>	<b>1 833 236</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	340 970	249 644	12,13
Finantsinvesteeringud	1 989 802	1 654 586	14
Materiaalsed põhivarad	98 237	127 144	15
Immateriaalsed põhivarad	21 991	28 493	16
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>2 451 000</b>	<b>2 059 867</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>5 102 441</b>	<b>3 893 103</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	428 374	396 335	18
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>428 374</b>	<b>396 335</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>428 374</b>	<b>396 335</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817	21
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 934 236	2 007 290	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 583 928	1 339 946	20
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>4 658 776</b>	<b>3 487 848</b>	
Vähemususalus	15 291	8 920	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 674 067</b>	<b>3 496 768</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>5 102 441</b>	<b>3 893 103</b>	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 291 174	1 421 603	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	49 912	51 543	4
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>49 912</b>	<b>51 543</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-504 228	418 442	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-38 557	-40 971	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 798 301</b>	<b>1 850 617</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14 700	-24 814	15,16
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	199	50	15
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	40 461	0	14
Laekunud intressid	133	114	
Laekunud dividendid	306 056	234 752	6,7
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>332 149</b>	<b>210 102</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-1 628 216	-1 713 483	
Makstud ettevõtte tulumaks	-135 582	-199 236	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 763 798</b>	<b>-1 912 719</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>366 652</b>	<b>148 000</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 714 219	1 566 219	9
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>366 652</b>	<b>148 000</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 080 871	1 714 219	9

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	<b>31.12.2019</b>	127 817	12 795		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 339 946	158 026	1 497 972
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 550 000	-163 664	-1 713 664
<b>31.12.2020</b>	127 817	12 795	3 347 236	8 920	3 496 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 583 928	221 587	2 805 515
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 413 000	-215 216	-1 628 216
<b>31.12.2021</b>	127 817	12 795	4 518 164	15 291	4 674 067

Vt. lisainformatsiooni lisast 21.



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ, EFTEN Capital Lietuva UAB, EC Private Equity Partners S.a.r.l, EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Viies GP OÜ, PE FoF GP OÜ ning EFTEN REF GP OÜ (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisa 12.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

### Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

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

### Raha

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

### Finantsinvesteeringud

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

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

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

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

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

### **Nõuded ja ettemaksud**

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

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 3 aastat.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate bioloogiliste varade ning sidusettevõtetesse investeeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 278 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Muu materiaalne põhivara 3-5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

### **Rendid**

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### **Finantskohustised**

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

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

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

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

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

### **Tulud**

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

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

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

Tulu valitsemistasudest

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

Valitsemistasude määrad on määratud valitsemislepingus ning sõltuvad ühe valitsemislepingu puhul fondi kinnisvaraprojektidesse

investeeringud omakapitalist, teisel juhul aga valitsetava ettevõtte ärikasumist, millest on maha arvatud amortisatsioon ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus.

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

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

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

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Leedu ja Luksemburgi tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2020. aastal tulumaksumäär 15% (2019: sama) ning Luksemburgi tütarettevõttele kehtis 2020. aastal tulumaksumäär 27% (2019: sama).

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

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 703 092	4 217 871	
Luksemburg	0	123 458	
Leedu	187 292	136 780	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>5 890 384</b>	<b>4 478 109</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>5 890 384</b>	<b>4 478 109</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Valitsemistasud	4 723 725	4 012 752	
Kinnisvaraportfellide juhtimine	138 702	160 250	
Raamatupidamisteenus	321 025	264 414	
Kinnisvarafondide edukustasud	690 187	0	
Vahendustasutulud	14 167	37 299	
Muu müügitulu	2 578	3 394	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>5 890 384</b>	<b>4 478 109</b>	22

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

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 238 183	-1 080 536
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>-1 238 183</b>	<b>-1 080 536</b>

Seotud osapooltelt on ostetud 2021. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid kokku 1 238 183 euro ulatuses (2020: 1 076 736 euro ulatuses). Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 22.

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tööjõukulud	-1 563 264	-1 275 762	
Amortisatsioonikulud	-49 912	-51 543	15,16
Muud tööjõukulud	-65 548	-57 504	
Sõidukite kulud	-89 156	-85 414	
Büroo tegevuskulud	-288 425	-239 763	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-144 421	-108 012	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-42 158	-43 664	
Muud üldkulud	-33 963	-101 660	
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>-2 276 847</b>	<b>-1 963 322</b>	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 22.

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-1 254 431	-1 005 999
Sotsiaalmaksud	-308 833	-269 763
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-1 563 264</b>	<b>-1 275 762</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	27	24
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	24	21
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

## Lisa 6 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
<b>Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt</b>	<b>339 546</b>	<b>248 221</b>	
Saadud dividendid	-248 221	-178 025	
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	587 767	426 246	
<b>Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt</b>	<b>339 546</b>	<b>248 221</b>	13

## Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	236	-8 575	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	375 439	75 942	
Dividenditulud	57 835	56 727	
<b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b>	<b>433 510</b>	<b>124 094</b>	14

## Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 628 216	135 582	1 749 236	199 236
Eesti	1 413 000	135 582	1 550 000	199 236
Muud riigid kui Eesti	215 216	0	199 236	0
<b>Kokku</b>	<b>1 628 216</b>	<b>135 582</b>	<b>1 749 236</b>	<b>199 236</b>

Kontserni tulumaksukulu 2021. aastal kokku moodustas 256 891 eurot (2020: 296 280 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksimisega seotud tulumaksukulu 2021. aastal 135 582 eurot (2020: 199 236 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu tütarettevõtte kasumiga.

## Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Nõudmiseni hoiused	2 080 871	1 714 219
<b>Kokku raha</b>	<b>2 080 871</b>	<b>1 714 219</b>

## Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	548 843	548 843	
Ostjatelt laekumata arved	548 843	548 843	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	127	127	11
Muud nõuded	250	250	
Ettemaksed	21 350	21 350	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>570 570</b>	<b>570 570</b>	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 130	43 130	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	52 358	52 358	11
Muud nõuded	5 994	5 994	
Ettemaksed	17 535	17 535	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>119 017</b>	<b>119 017</b>	

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2021 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 548 920 eurot (31.12.2020: 12 169 eurot), s.h moodustas 2021. a. detsembri lõpu seisuga arvestatud ning 2022. aasta jaanuaris laekunud EFTEN Real Estate Fund III AS edukustasunõue 536 751 eurot.

Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 22.

## Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	39 002	52 258	24 768
Käibemaks	0	6 350	0	6 704
Üksikisiku tulumaks	0	31 778	0	26 482
Sotsiaalmaks	0	56 204	0	46 300
Kohustuslik kogumispension	0	3 013	0	2 600
Töötuskindlustusmaksed	0	3 444	0	2 900
Ettemaksukonto jääk	127		100	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>127</b>	<b>139 791</b>	<b>52 358</b>	<b>109 754</b>

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

## Lisa 12 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12743775	EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
B139.021	EC Private Equity Partners S.a.r.l	Luksemburg	fondivalitsemise teenused	100	0
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
16356526	EFTEN Viies GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	0	100



Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	40 418	0	0	-40 418	0	0
EC Private Equity Partners S.a.r.l	64 948	0	0	-10 476	-54 472	0
EFTEN Capital Lietuva UAB	18 100	0	-436 953	449 878	0	31 025
EFTEN Neljas GP OÜ	2 081	0	0	-36	0	2 045
PE FoF GP OÜ	30 249	0	0	73 319	0	103 568
EFTEN REF GP OÜ	2 265	0	0	-12	0	2 253
EFTEN Viies GP OÜ	0	2 500	0	-238	0	2 262
<b>Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>158 061</b>	<b>2 500</b>	<b>-436 953</b>	<b>472 017</b>	<b>-54 472</b>	<b>141 153</b>

EFTEN Capital AS likvideeris 2021. aastal tütaretevõtte EC Private Equity Partners S.a.r.l ning asutas tütaretevõtte EFTEN Viies GP OÜ.

## Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
EFTEN Capital SIA	249 644	-248 221	339 547	340 970
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	249 644	-248 221	339 547	340 970

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 6.

## Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
<b>31.12.2019</b>	1 562 169	25 115	1 587 284	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	78 544	-11 242	67 302	7
<b>31.12.2020</b>	<b>1 640 713</b>	<b>13 873</b>	<b>1 654 586</b>	
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 640 713	13 873	1 654 586	
<hr/>				
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
<b>31.12.2020</b>	1 640 713	13 873	1 654 586	
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-14 110	-14 110	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	349 089	237	349 326	7
<b>31.12.2021</b>	<b>1 989 802</b>	<b>0</b>	<b>1 989 802</b>	
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 989 802	0	1 989 802	

EFTEN Capital AS-le kuulub 87 272 EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2021 on 1 989 802 eurot (31.12.2020: 1 640 713 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis EFTEN Capital AS-le 2021. aastal dividende summas 57 835 eurot (2020: 56 727 eurot). 2021. aasta kevadel toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiaemissiooni käigus müüs EFTEN Capital AS fondi aktsiate märkimisõiguseid 26 351 euro väärtuses.

Seisuga 31.12.2020 kuulus Kontserni 2015. aastal soetatud Luksemburgis asuvale tütarettevõttele 31 osa fondist EC Private Equity Fund of Funds SICAF FIS. Osaluse õiglane väärtus seisuga 31.12.2020 oli 13 873 eurot. 2021. aastal Luksemburgis asuv tütarettevõtte likvideeriti ning Kontsernile laekus fondiosakute eest 14 110 eurot.

## Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2020</b>		
Soetusmaksumus	278 766	278 766
Akumuleeritud kulum	-151 622	-151 622
<b>Jääkmaksumus</b>	127 144	127 144
Ostud ja parendused	10 524	10 524
Amortisatsioonikulu	-39 233	-39 233
Müügid (jääkmaksumuses)	-198	-198
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	286 942	286 942
Akumuleeritud kulum	-188 705	-188 705
<b>Jääkmaksumus</b>	98 237	98 237

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021
Muud materiaalsed põhivarad	199
<b>Kokku</b>	<b>199</b>

## Lisa 16 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
<b>31.12.2020</b>		
Soetusmaksumus	137 396	137 396
Akumuleeritud kulum	-108 903	-108 903
<b>Jääkmaksumus</b>	28 493	28 493
Ostud ja parendused	4 176	4 176
Amortisatsioonikulu	-10 678	-10 678
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	141 572	141 572
Akumuleeritud kulum	-119 581	-119 581
<b>Jääkmaksumus</b>	21 991	21 991

Vt. ka lisa 4.

## Lisa 17 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	-122 744	-117 633
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	-26 790	-26 793
1-5 aasta jooksul	-13 752	-29 307

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu, transpordivahendite ja kontoriseadmete renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepinguid.

Seotud osapooltega tehingute kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 22.

## Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	87 678	87 678	
Võlad töövõtjatele	156 541	156 541	
Võlad seotud osapooltele	5 400	5 400	
Maksuvõlad	139 791	139 791	11
Muud võlad	38 964	38 964	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>428 374</b>	<b>428 374</b>	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	118 530	118 530	
Võlad töövõtjatele	128 936	128 936	
Maksuvõlad	109 754	109 754	11
Muud võlad	37 925	37 925	
Saadud ettemaksed	1 190	1 190	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>396 335</b>	<b>396 335</b>	

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

## Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	48 421	47 691
Puhkusetasude kohustis	108 120	81 245
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>156 541</b>	<b>128 936</b>

## Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 614 231	2 677 789
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	903 933	669 447
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>4 518 164</b>	<b>3 347 236</b>

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)

	31.12.2021	31.12.2020
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	2021	2020
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 092	12 169
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>12 092</b>	<b>12 169</b>
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Sidusettevõtjad	0	3 900

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 400	4 554
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>5 400</b>	<b>8 454</b>

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 525 029	4 244 841
<b>Kokku müüdüd</b>	<b>5 525 029</b>	<b>4 244 841</b>

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	1 167 320	1 051 736
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161 441	215 754
<b>Kokku ostetud</b>	<b>1 328 761</b>	<b>1 267 490</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvestatud tasu	113 578	118 717

Kontserni võlgade kohta seotud osapoolte ees on toodud informatsioon aruande lisa 18.

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Capital AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS nõukogu liikmeid ning nõukogu liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS sidusettevõtet;
- EFTEN Kinnisvarafond AS-i;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS-i;
- EFTEN Real Estate Fund III AS;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4;
- Usaldusfond EFTEN Residential;
- EFTEN United Property Fund;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 5;
- Balti Kinnisvaraportfell AS.

Kontsern ostis 2021. ja 2020. aastal sidusettevõttelt Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud valitsemisteenust ning üüris ja rentis muudelt osapooltelt bürooruume ja sõiduaautosid (lisa 3, 4, 8 ja 17). Kontsern müüs 2021. ja 2020. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 2).

EFTEN Capital AS-i juhatuse ja töötajate töötasustamise põhimõtted on kooskõlas investeerimisfondide seaduse ning sise-eeskirjadega. Juhatuse liikmetele ja töötajatele makstakse igakuist põhipalka. Üldist igakuist boonus- või lisatasude süsteemi ei ole, sh vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatuse liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeeringute tegemisel.

EFTEN Capital AS-i juhatuse on kaheliikmeline, muudatusi 2021. aastal juhatuse liikme osas ei toimunud. EFTEN Capital AS-i nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

## Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 861 816	1 580 927
Nõuded ja ettemaksed	555 752	24 980
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 417 568</b>	<b>1 605 907</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	482 123	407 704
Finantsinvesteeringud	1 989 802	1 640 713
Materiaalsed põhivarad	81 944	105 106
Immateriaalsed põhivarad	18 991	22 522
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>2 572 860</b>	<b>2 176 045</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>4 990 428</b>	<b>3 781 952</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	299 938	294 104
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>299 938</b>	<b>294 104</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>299 938</b>	<b>294 104</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 817	127 817
Kohustuslik reservkapital	12 795	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 934 236	2 007 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 615 642	1 339 862
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 690 490</b>	<b>3 487 848</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>4 990 428</b>	<b>3 781 952</b>

## Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	5 308 352	3 889 294
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 251 072	-1 807 014
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>3 057 280</b>	<b>2 082 280</b>
Turustuskulud	-48 500	-2 620
Üldhalduskulud	-1 479 682	-1 208 946
Muud ärikulud	-21 163	-10 024
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 507 935</b>	<b>860 690</b>
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	470 346	294 809
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	339 546	248 221
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	433 274	135 272
Intressitulud	123	106
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>2 751 224</b>	<b>1 539 098</b>
Tulumaks	-135 582	-199 236
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>2 615 642</b>	<b>1 339 862</b>



## Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 507 935	860 690
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	38 296	41 745
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>38 296</b>	<b>41 745</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-530 772	445 884
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 830	55 633
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 021 289</b>	<b>1 403 952</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11 801	-6 492
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	199	50
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-5 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	26 351	0
Laekunud intressid	123	106
Laekunud dividendid	743 009	566 673
Muud laekumised investeerimistegevusest	52 801	0
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>808 182</b>	<b>555 337</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-1 413 000	-1 550 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-135 582	-199 236
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 548 582</b>	<b>-1 749 236</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>280 889</b>	<b>210 053</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 580 927	1 370 874
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>280 889</b>	<b>210 053</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 861 816	1 580 927

## Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2019</b>	127 817	12 795	3 557 374	3 697 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		1 339 862	1 339 862
Väljakuulutatud dividendid	0		-1 550 000	-1 550 000
<b>31.12.2020</b>	127 817	12 795	3 347 236	3 487 848
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-407 704	-407 704
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	407 730	407 730
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020</b>	<b>127 817</b>	<b>12 795</b>	<b>3 347 262</b>	<b>3 487 874</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 615 642	2 615 642
Väljakuulutatud dividendid			-1 413 000	-1 413 000
<b>31.12.2021</b>	127 817	12 795	4 549 878	4 690 490
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-482 123	-482 123
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	482 123	482 123
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021</b>	<b>127 817</b>	<b>12 795</b>	<b>4 549 878</b>	<b>4 690 490</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2022

**EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE TALTS	Juhatuseliige	18.02.2022
VILJAR ARAKAS	Juhatuseliige	18.02.2022

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Capital AS aktsionäridele

## Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Capital AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Etikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise etikakoodeksiga (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 ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat arvamus.

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

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks 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 liikvideeida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelinimetatud tegevustele.

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

## Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning 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 põhjustavate sündmuste või tingimuste, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

18. veebruar 2022

Tallinn, Eesti

## Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Capital AS (registrikood: 11505542) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	18.02.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	18.02.2022

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 934 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 583 928
<b>Kokku</b>	<b>4 518 164</b>
Jaotamine	
Dividendideks	2 300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 218 164
<b>Kokku</b>	<b>4 518 164</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	5308352	100.00%	Jah

## Sidevahendid

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