



**EFTEN
KINNISVARAFOND II**

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

EFTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2024

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2024

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	12
1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine	12
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest	14
2 Tütar- ja sidusettevõtted	17
3 Segmendiaruandlus	18
4 Müügitulu	19
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud	19
6 Turustuskulud	19
7 Üldhalduskulud	20
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	20
9 Finantskulud	20
10 Tulumaks	20
11 Raha ja raha ekvivalendid	21
12 Nõuded ja viitlaekumised	21
13 Ettemakstud kulud	22
14 Kinnisvarainvesteeringud	22
15 Laenukohustused	24
16 Võlad ja ettemaksed	26
17 Edukustasukohustus	26
18 Eraldised	27
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	27
20 Aktsiakapital	31
21 Tingimuslikud kohustused	31
22 Tehingud seotud osapooltega	32
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	32
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	33
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	34
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	34
27 Fondi tegevuse jätkuvus	35
28 Bilansipäevajärgsed sündmused	35
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	36
Kasumi jaotamise ettepanek	39
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2024. a majandusaasta aruandele	40
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	41

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2024. aasta majandustulemuste kohta

Balti riikide ärikinnisvara turul toimus 2024. aastal stabiliseerumine ning EURIBORi alanemine tõi kaasa esimesi märke tehinguaktiivsuse kasvust. Suuremate tehingute jaoks on aga eelkõige puudus omakapitalist. Välisinvestorid on endiselt müügipoolel ning suuremad kohalikud institutsionaalsed investorid on Eesti ja Leedu pensionisüsteemide ümberkorralduste tuules madalama likviidsusega investeringute kasvatamisel ettevaatlikud. Balti riikide sisuliselt olematu majanduskasv ei tekita n.ö täiendavat loomulikku nõudlust äripindade järele.

EFTEN Kinnisvarafond II AS teenis 2024. aastal ajalooliselt suurima müügitulu ja EBITDA, mis on eelkõige seotud eelnevate investeringutega, mis on tehtud muutunud majanduskeskkonda. Marienthali büroohoone ümber profileerimine väiksematele üürnikele sobivaks vähendas hoone vakantsust 5,6%-ni (31.12.23 oli vakantsus 12,7%) ning suurendas üüritulu 14%. Radisson Collectioni hotell on peale renoveerimist muutunud Tallinna peamiseks rahvusvaheliste konverentside korraldamise kohaks. 2024. aastal kasvas hotelli üüritulu 11%.

2024. aasta detsembris sõlmis EFTEN Kinnisvarafond II AS sõltumatu osapoollega koostöökokkuleppe fondi tütarettevõtte GNBLIT Kaunas Logistics UAB 100% osaluse müügiks. Fond müüs tütarettevõtte osad bilansipäevajärgselt, 31. jaanuaril 2025. Osaluse müügihinna aluseks kujunes kinnisvarainvesteeringu väärtus kogusummas 18,4 miljonit eurot, mis on 4,6% kõrgem selle bilansilisest väärtusest seisuga 31.12.2024.

2024. aastal teenis fond dividendimaksete aluseks olevat rahavoogu kokku 7,457 miljonit eurot, millest saaks fond vastavalt dividendipoliitikale brutodividende jagada 80%, s.o 5,965 miljonit eurot. Arvestades fondi tütarettevõtete likviidsuspuhvrit ning vastavust laenulepingutest tulenevatele kovenantidele, saab fond maksta dividende rohkem – ligikaudu 7,6 miljonit eurot, mis netodividendiks teeks 5,98 miljonit eurot (65 euro senti aktsia kohta). 2024. aastal maksis EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäridele (neto)dividende kokku 3,086 miljonit eurot (33,5 euro senti aktsia kohta).

2024. aastal otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS üldkoosolek vähendada fondi aktsiakapitali aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,10 euro võrra. Aktsionäridele tehti väljamakse aktsiakapitali vähendamise osas 2025. aasta jaanuaris kogusummas 5 miljonit eurot, s.o. 0,5427 eurot aktsia kohta. Aktsiakapitali vähendati tulenevalt fondi tütarettevõtja EFTEN Sky OÜ pangalaenu refinantseerimisest.

EFTEN Kinnisvarafond II AS asutati tähtajalisena. Põhikirjas sätestati fondi tähtajaks 10 aastat fondi registreerimisest (s.o kuni 12.01.2025), millist tähtaega võib aktsionäride nõusolekul kaks korda pikendada, mõlemal korral ühe aasta võrra. 21.03.2024 otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS korraline üldkoosolek fondi tähtaega pikendada kuni 12.01.2026. Seejärel otsustati 16.12.2024 fondi erakorralisel üldkoosolekul pikendada fondi tähtaega veel ühe aasta võrra, kuni 12.01.2027. On oluline rõhutada, et fondi kinnisvarainvesteeringud toimivad hästi ning kiiret vajadust fondi varasid müüa ei ole. Stabiilne toimimine annab paindlikkuse strateegiliseks ajastamiseks mis tahes tulevikutehingute jaoks ning toetab fondi pikemat tähtaega.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i 2024. aasta konsolideeritud müügitulu oli 23,901 miljonit eurot (2023: 22,589 miljonit eurot), kasvades võrreldes 2023. aastaga 6%. Kontserni neto üüritulu (NOI) oli 2024. aastal kokku 20,424 miljonit eurot (2023: 19,136 miljonit eurot). Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2024. aastal 85% (2023: 85%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 15% (2023: 15%) müügitulust.

	2024	2023
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	23,901	22,589
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-3,477	-3,453
Neto üüritulu	20,424	19,136
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-6,404	-6,369
Valitsemistasud	-1,442	-1,478
Muud tulud ja -kulud	-0,540	-0,632
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu	12,038	10,657

Konsolideerimisgrupi struktuur ning konsolideeriva üksuse otsene ja kaudne osalus konsolideeritavates üksustes on toodud aruande lisan 1.

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2024 oli 270,384 miljonit eurot (31.12.2023: 263,807 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses moodustasid varade mahust 93,8% (31.12.2023: 94,4%). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhaskasv aastaga 3,45% (2023: vähenes 3,4%).

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	253,590	249,150
Osalus sidusettevõttes	0,436	0,305
Muud pikaajalised varad	0,081	0,033
Käibevara, v.a raha ja hoiused	2,345	2,817
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-95,903	-102,131
Puhasväärtus (NAV)	146,524	141,643
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,9028	15,3731

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 5,04% (31.12.2023: 6,18%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest (LTV - *Loan to Value*) 43% (31.12.2023: 46%).

Peamised finantsuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2024	31.12.2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	9,0	-1,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	4,9	-0,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) ¹ x 100	13,6	-1,8
Müügitulu (€ tuhandetes)	23 901	22 589
EBITDA (€ tuhandetes)	18 134	16 792
EBITDA marginaal, %	75,9	74,3
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,7	2,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,7	1,6

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Kinnisvarafond II AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

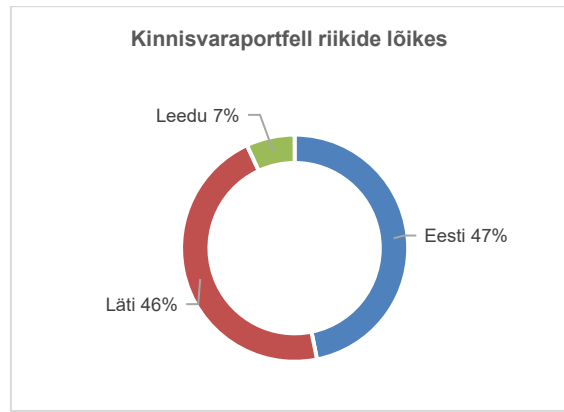
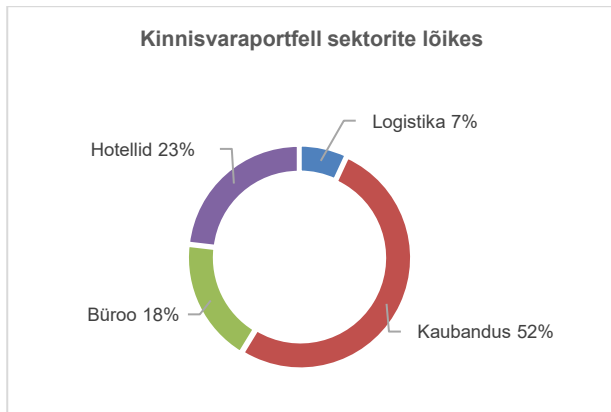
Kontserni varade riskijuhtimisel kasutatavaid põhimõtteid ja eesmärges on kirjeldatud aruande lisas 19.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnunud intressimääradega seonduvaid riske on kirjeldatud aruande lisas 19.

Kinnisvaraportfell

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus 2024. aasta lõpu seisuga on kokku 253,590 miljonit eurot (2023: 249,150 miljonit eurot).

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Turuväärtus 31.12.2024	Osakaal fondi aktive turuväärtusest	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
<i>€ tuhandetes</i>							
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia, Läti	16 035	23 520	9%	90,7%	3,25	27
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	11 763	32 360	12%	100,0%	3,18	73
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia, Läti	54 509	93 780	35%	99,3%	2,44	219
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas, Leedu	28 708	17 510	6%	95,8%	2,04	5
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn, Eesti	13 928	21 170	8%	94,4%	3,18	92
Radisson Collection hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn, Eesti	22 809	65 250	24%	100,0%	6,77	9
Kokku		147 752	253 590	94%	97,5%	3,24	425



Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu kinnistute lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus
Duntes Büroji büroohoone	23 520	1 771	1 806	-35	-1,9%
Magistrali kaubanduskeskus	32 360	2 685	2 663	22	0,8%
Domina kaubanduskeskus	93 780	9 265	8 915	350	3,9%
Kaunas Terminal logistikakeskus	17 510	1 658	1 601	57	3,6%
Marienthali keskus	21 170	1 916	1 687	229	13,6%
Radisson Collection hotell	65 250	4 273	3 886	387	10,0%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	253 590	21 568	20 558	1 010	4,9%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	253 590	21 568	20 558	1 010	4,9%

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2024	Üüritulu 2024	Üüritulu 2023	Muutus	Muutus
Eesti	118 780	8 874	8 236	638	7,7%
Läti	117 300	11 036	10 721	315	2,9%
Leedu	17 510	1 658	1 601	57	3,6%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	253 590	21 568	20 558	1 010	4,9%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	253 590	21 568	20 558	1 010	4,9%

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris vastavalt 30.06 ja 31.12 seisuga. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International.

Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootiikused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

Hindamise tulemusel tõusis fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus 2024. aastal 0,9% (2023. aastal langes 4,4%).

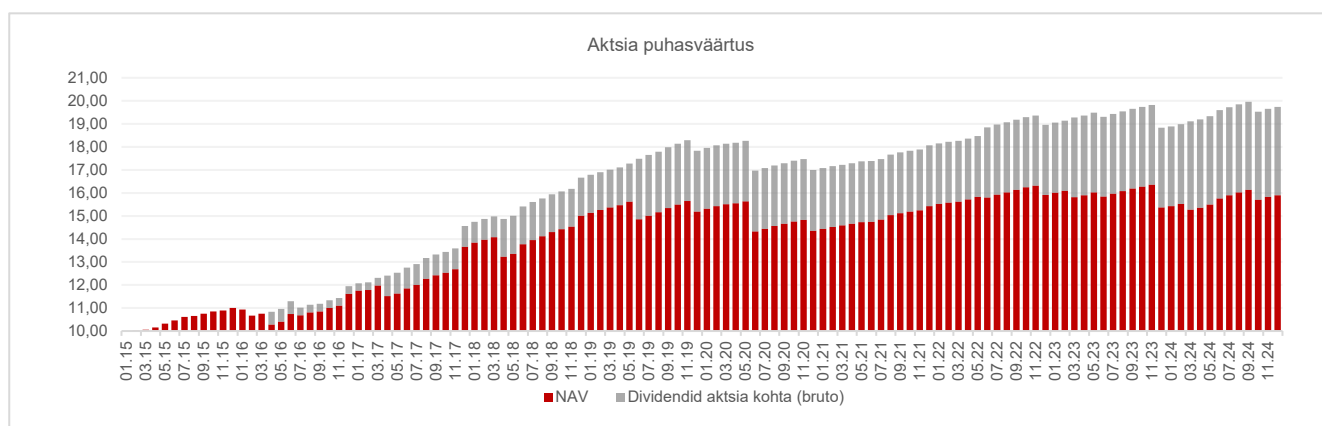
Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2024 on EFTEN Kinnisvarafond II AS-i kokku 9 213 756 aktsiat nimiväärtuses 9,90 eurot (31.12.2023: 9 213 756 aktsiat nimiväärtuses 10 eurot). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsiakapitali tehtud sissemaksete suurus seisuga 31.12.2024 on 93 miljonit eurot (31.12.2023: 98 miljonit eurot), sh. aktsiakapitali 91,216 (2023: 92,138) miljonit eurot ja ülekursi 1,782 (2023: 5,861) miljonit eurot.

2024. aasta oktoobris vähendati EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali 921 tuhande euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,10 euro võrra. Aktsionäridele tehakse väljamakse jaanuaris 2025.a. summas 5 000 tuhat eurot, s.o. 0,5427 eurot aktsia kohta.

	31.12.2024	31.12.2023
Kontserni vara puhasväärtus, € tuhandetes	146 524	141 643
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
NAV aktsia kohta, eurodes	15,9028	15,3731

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.12.2014
NAV aktsia kohta, €	15,9028	15,3731	15,9142	15,4318	14,3606	15,1952	15,0152	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	3,45%	-3,40%	3,13%	7,46%	-5,49%	1,20%	9,87%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	-0,07%	-0,38%	10,82%	1,56%	-4,36%	11,19%	29,25%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	3,05%	7,05%	4,73%	2,77%	5,08%	30,80%	36,54%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	10,74%	1,17%	5,99%	12,92%	23,61%	38,18%	50,15%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	4,66%	2,38%	16,45%	32,83%	30,59%	51,95%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	5,91%	12,49%	36,98%	40,33%	43,61%	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 7 aastat	16,36%	32,33%	44,72%	54,32%	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 8 aastat	36,89%	39,80%	59,14%	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 9 aastat	44,61%	53,73%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 10 aastat	59,03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Kontserni dividendipoliitika on sätestatud fondi põhikirjas.

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2024

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank pensionifondid	63,32%
Luminor pensionifondid	15,18%
Swedbank Life Insurance SE	4,22%
SEB Bankas AB	4,18%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	3,96%
Ülejäänud	9,14%

Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond II AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad, iga aktsia nimiväärtusega 9,90 eurot. Iga aktsia annab aktsionäridele üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionäridele õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul, mis on fondi kõrgeim juhtimisorgan ja mille pädevuses on fondi majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamise otsustamine, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsionäride õigused 2024. aastal ei muudetud.

Aruandeaastal toimus kaks aktsionäride üldkoosolekut: korraline üldkoosolek 19.03.2024. a ning erakorraline üldkoosolek 16.12.2024. a.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul oli esindatud 86,5% aktsiatega esindatud häälest. Aktsionäride üldkoosolekul tegi juhatus ülevaate fondi tegevusest. Aktsionärid kinnitasid ühehäälselt 2023. majandusaasta aruande, otsustasid kasumi jaotamise, pikendasid fondi tähtaega ja sellega seondult ka nõukogu liikmete volitusi. Lisaks võeti üldkoosolekul ühehäälselt vastu otsus fondi aktsiakapitali vähendamiseks.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisad	2024	2023
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	23 901	22 589
Müüdid teenuste ja kaupade kulu	5	-2 330	-2 394
Brutokasum		21 571	20 195
Turustuskulud	6	-1 147	-1 059
Üldhalduskulud	7	-2 318	-2 373
Kasum/-kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	2 291	-11 560
Muud äritulud ja -kulud	8	10	-1
Ärikasum		20 407	5 202
Kasum sidusettevõttest	2	326	264
Intressitulu		287	126
Finantskulud	9	-6 691	-6 495
Kasum/-kahjum enne tulumaksu		14 329	-903
Tulumaksukulu	10	-1 361	-858
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		12 968	-1 761
Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum kokku		12 968	-1 761

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	11 322	10 502
Lühiajalised hoised	19	2 610	1 000
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 293	2 786
Ettemakstud kulud	13	46	25
Varud		6	6
Käibevara kokku		16 277	14 319
Sidusettevõtte osad	2	436	305
Pikaajalised investeeringud väärtpapieritesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	253 590	249 150
Materiaalne põhivara		73	25
Põhivara kokku		254 107	249 488
VARAD KOKKU		270 384	263 807
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	15	14 794	4 227
Võlad ja ettemaksed	16	2 017	2 408
Võlad aktsionäridele	20	5 000	0
Lühiajalised kohustised kokku		21 811	6 635
Laenukohustised	15	94 891	109 178
Muud pikaajalised võlad	16	1 658	1 783
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	5 500	4 568
Pikaajalised kohustised kokku		102 049	115 529
Kohustised kokku		123 860	122 164
Aktiikapital	20	91 216	92 138
Ülekurs	20	1 782	5 861
Kohustuslik reservkapital	20	3 373	3 373
Ümberhindluse reserv		-3 334	-3 334
Jaotamata kasum		53 487	43 605
Omakapital kokku		146 524	141 643
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		270 384	263 807

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Äritegevuse rahavood			
Puhaskasum		12 968	-1 761
<i>Korrigeerimised:</i>			
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	2	-326	-264
Finantstulud		-287	-126
Finantskulud	9	6 691	6 495
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-2 291	11 560
Põhivara kulum ja väärtuse langus		18	30
Tulumaksukulu	10	1 361	858
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		5 166	18 553
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		18 134	16 792
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-370	-134
Varude muutus		0	1
Rahavood äritegevusest kokku		17 764	16 659
Investeermistegevuse rahavood			
Materiaalse põhivara soetus		-66	-7
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-2 149	-4 350
Muutus tähtajalistes hoiustes	19	-1 610	-1 000
Saadud dividendid	2	195	72
Saadud intressid		244	122
Rahavood investeermistegevusest kokku		-3 386	-5 162
Finantseermistegevuse rahavood			
Saadud laenud		0	67
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-3 798	-3 975
Laenutagatise deposiidikonto muutus	12	271	-431
Makstud intressid		-6 648	-6 397
Makstud dividendid		-3 086	-3 226
Makstud dividendide tulumaks		-297	-569
Rahavood finantseermistegevusest kokku		-13 558	-14 531
RAHAVOOD KOKKU			
		820	-3 034
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	10 502	13 536
Raha ja raha ekvivalentide muutus		820	-3 034
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	11 322	10 502

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümberhindluse reserv ¹	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2022	92 138	5 861	2 988	-3 334	48 977	146 630
Eraldised reservkapitali	0	0	385	0	-385	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 226	-3 226
Tehingud omanikega kokku	0	0	385	0	-3 611	-3 226
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-1 761	-1 761
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	0	-1 761	-1 761
Saldo 31.12.2023	92 138	5 861	3 373	-3 334	43 605	141 643
Aktsiakapitali vähendamine	-922	-4 079	0	0	0	-5 001
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 086	-3 086
Tehingud omanikega kokku	-922	-4 079	0	0	-3 086	-8 087
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	12 968	12 968
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	12 968	12 968
Saldo 31.12.2024	91 216	1 782	3 373	-3 334	53 487	146 524

¹ Radisson Collection hotelli kajastati kuni 31.03.2022 ümberhindluse meetodil kui investeringut põhivarasse. Materiaalse põhivara ümberhindluse kasumid ja kahjumid on kajastatud reservina kontserni omakapitali koosseisus.

Aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 20 ja 21.

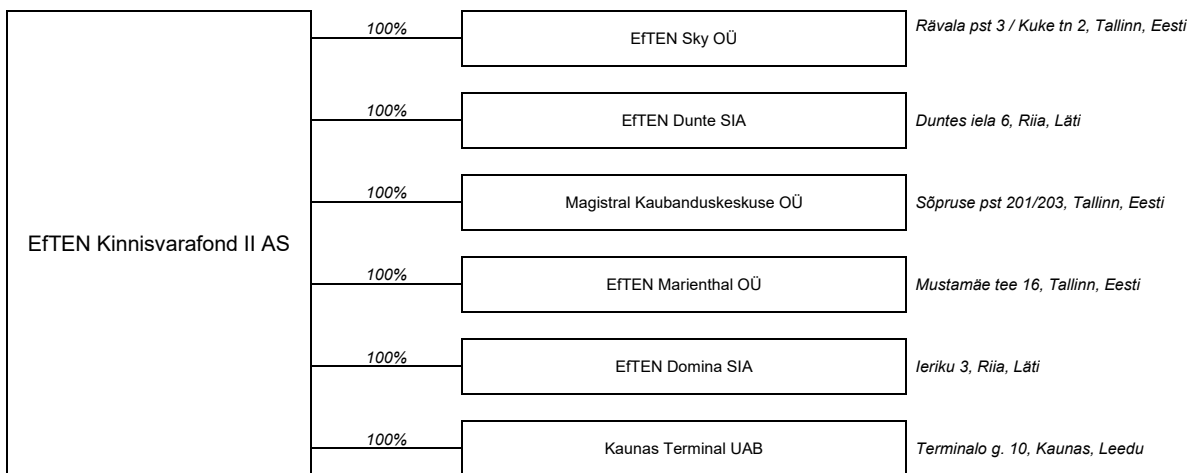
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2024 lõppenu majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2025.a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

EFTEN Kinnisvarafond II AS (Emaettevõte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i kontserni struktuur seisuga 31.12.2024 on järgmine:



EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustest, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes. Kontserni raamatupidamise aasta periood on 1.jaanuar kuni 31.detsember.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusid alates 1. jaanuarist 2024 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha,

muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapaliinstrumentidiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamisnõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid. Uued avalikustamisnõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakendub 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

30. mail 2024 andis IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- ajakohastada avalikustatavat teavet omakapaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtted: Avalikustamine

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

1.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Täiendav informatsioon hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisas 14.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjekt on üksikud üürnikud, fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

Investeeringu ettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringu ettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringu ettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringu ettevõtte tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond II AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond II AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringu ettevõtte vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Investeering tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispoliitika, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Kontserni neli ärisegmenti ning kolm geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Kaubandus	Magistrali kaubanduskeskus, Tallinn Marienthali keskus, Tallinn	Domina kaubanduskeskus, Riia	
Büroo	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Marienthali keskus, Tallinn	Duntes Biroji büroohoone, Riia	
Logistika			Kaunas Terminal logistikakeskus, Kaunas
Hotellid	Radisson Collection hotell, Tallinn		

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemise arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimisühikutelest. Iseseisvaks ärisegmendiks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus ärikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga).

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikuga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t. teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediitirisk on oluliselt suurenenud.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised hoiused;
- nõuded ostjate vastu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritud teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgid.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase üüritud (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% investeerimisobjekti või koondatud investeerimisobjektide müügikasumilt arvestades, et *hurdle rate* on vähemalt 7% aastasel baasil. Juhul, kui investeerimisobjekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui 7% aasta kohta, arvutatakse investeerimisobjekti müügihinnast maha ka tegeliku tootluse ja *hurdle rate* vahet, et tootlikus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse kontserni üldhalduskulude koosseisus.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Eestis ja Lätis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ja Lätis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis ja Lätis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum maksustatav 15% tulumaksumääraga, alates 01.01.2025.a. 16% tulumaksumääraga. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumit enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

2 Tütar- ja sidusettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia, Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia, Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas, Leedu	100	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn, Eesti	100	100
Sidusettevõtted				
HMP Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	46	46

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Seisuga 31.12.2024 omas kontsern osalust ühes sidusettevõttes – HMP Hotellid OÜ, kelle peamiseks tegevusalaks on hotellide ja restoranide opereerimine. Osalust sidusettevõttes kajastatakse kontserni aruandes kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõtte peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

HMP Hotellid OÜ	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	2 497	1 875
Varud	193	205
Muu käibevara	503	479
Käibevara kokku	3 193	2 559
Materiaalne põhivara	49	52
Põhivara kokku	49	52
VARAD KOKKU	3 242	2 611
Muud lühiajalised kohustused	2 293	1 948
Lühiajalised kohustused kokku	2 293	1 948
KOHUSTUSED KOKKU	2 293	1 948
NETOVARA	949	663
Müügitulu, aasta kohta	17 829	16 747
Puhaskasum	709	572

2024. aastal on investeeringus sidusettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Bilansiline väärtus perioodi alguses	305	113
Kasum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	326	264
Saadud dividendid	-195	-72
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	436	305

Sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Kontsern on sidusettevõttega sõlminud Radisson Collection hotelli üürilepingu. Lepingu tähtaeg on 10+10 aastat alates 01.04.2022.a. (lisa 3, 4, 14 ja 22).

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	14 820	14 121	3 515	3 346	1 659	1 602	3 907	3 520	0	0	23 901	22 589
Eesti	3 568	3 513	1 726	1 493	0	0	3 907	3 520	0	0	9 201	8 526
Läti	11 252	10 608	1 789	1 853	0	0	0	0	0	0	13 041	12 461
Leedu	0	0	0	0	1 659	1 602	0	0	0	0	1 659	1 602
Äritegevuse netotulu, s.h.	11 603	11 961	3 330	3 192	1 659	1 601	3 832	3 441	0	0	20 424	20 195
Eesti	3 350	3 439	1 647	1 401	0	0	3 832	3 441	0	0	8 829	8 281
Läti	8 253	8 522	1 683	1 791	0	0	0	0	0	0	9 936	10 313
Leedu	0	0	0	0	1 659	1 601	0	0	0	0	1 659	1 601
Ärikasum, s.h.	13 025	4 035	1 763	-720	1 535	590	4 237	1 437	-153	-140	20 407	5 202
Eesti	4 569	2 467	1 407	-1 233	0	0	4 237	1 437	-153	-140	10 060	2 531
Läti	8 456	1 568	356	513	0	0	0	0	0	0	8 812	2 081
Leedu	0	0	0	0	1 535	590	0	0	0	0	1 535	590
EBITDA, s.h.	10 321	9 599	3 002	2 811	1 548	1 490	3 416	3 032	-153	-140	18 134	16 792
Eesti	3 046	3 038	1 504	1 246	0	0	3 416	3 032	-153	-140	7 813	7 176
Läti	7 275	6 561	1 498	1 565	0	0	0	0	0	0	8 773	8 126
Leedu	0	0	0	0	1 548	1 490	0	0	0	0	1 548	1 490
Ärikasum											20 407	5 202
Neto finantskulu											-6 078	-6 105
Kasum/-kahjum enne tulumaksukulu											14 329	-903
Tulumaksukulu (lisa 10)											-1 361	-858
ARUANDEAASTA PUHASKASUM/-KAHJUM											12 968	-1 761

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	37 652	35 110	22 403	22 359	0	0	58 725	57 861	118 780	115 330
Läti	93 780	92 000	23 520	24 310	0	0	0	0	117 300	116 310
Leedu	0	0	0	0	17 510	17 510	0	0	17 510	17 510
Kinnisvarainvesteeringud kokku	131 432	127 110	45 923	46 669	17 510	17 510	58 725	57 861	253 590	249 150
Sidusettevõtte (lisa 2)									436	305
Muud pikaajalised varad									81	33
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-112 538	-111 662
Muud lühiajalised varad									4 955	3 817
NETOVARA									146 524	141 643

2024. ja 2023. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on lisa 14.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	3 460	3 291
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt (lisa 14)	12 543	12 146
Üüritulu hotellipindadelt (lisa 2, 14 ja 22)	3 907	3 520
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 14)	1 658	1 601
Muud müügitulud	2 333	2 031
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	23 901	22 589

Geograafilised piirkonnad	2024	2023
€ tuhandetes		
Eesti	9 201	8 526
Läti	13 041	12 462
Leedu	1 659	1 601
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	23 901	22 589

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 676	-1 716
Vara kindlustus	-62	-62
Maamaks	-486	-481
Materiaalse põhivara kulum	-12	-19
Parenduskulud	-41	-18
Palgakulud, s.h maksud (lisa 22)	-35	-32
Muud müügitulud	-5	-20
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus (lisa 12)	-13	-46
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku (lisa 14)	-2 330	-2 394

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-19	-5
Reklaam, reklaamüritused ¹	-1 128	-1 054
Turustuskulud kokku	-1 147	-1 059

¹Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille üürikud osaliselt katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-1 442	-1 478
Bürookulud	-101	-116
Palgakulud, s.h maksud (lisa 22)	-448	-428
Konsultatsioonikulud, õigusabi, hindamisteenus	-110	-130
Raamatupidamisteenus, audit	-189	-176
Muud üldhalduskulud	-22	-34
Materiaalse põhivara kulum	-6	-11
Üldhalduskulud kokku	-2 318	-2 373

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud ja -kulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	16	4
Makstud trahvid ja viivised	0	-1
Muud tulud ja kulud	-6	-4
Muud äritulud ja -kulud kokku	10	-1

9 Finantskulud

	2024	2022
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-6 691	-6 495
Intressikulud laenudelt	-6 691	-6 495
Muud finantskulud kokku	-6 691	-6 495

10 Tulumaks

	2024	2023
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu kasumilt	-131	-124
Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukulu	-57	95
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-1 173	-829
Tulumaksukulu kokku	-1 361	-858

Kontsernil on seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringuga	313	256
Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	5 187	4 312
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	5 500	4 568

Lisainformatsioon tulumaksu kohta on toodud lisas 3.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	6 567	5 237
Üleöödeposiidid ¹	2 255	3 965
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused ¹	2 500	1 300
Raha ja raha ekvivalendid kokku	11 322	10 502

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2024 oli intressimäär 2,516% (31.12.2023: 3,7%) aastas. Tähtajaliste hoiuste intressimäärad on 3,1% - 3,5% (31.12.2023: 2,25%) aastas.

Lisainformatsioon raha kohta on toodud lisas 19.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	1 141	1 257
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-146	-133
Nõuded ostjate vastu kokku	995	1 124
Pangalaenu tagatisdeposiit	1 060	1 331
Muud lühiajalised nõuded	73	160
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 133	1 491
Intressinõuded	47	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	15
Muud viitlaekumised	101	152
Viitlaekumised kokku	165	171
Nõuded ja viitlaekumised kokku	2 293	2 786

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aegumata	892	896
Aegunud, s.h	249	361
Kuni 30 päeva	79	152
30-60 päeva	24	67
Üle 60 päeva	146	142
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-146	-133
Nõuded ostjate vastu kokku	995	1 124

Lisainformatsioon nõuete kohta on toodud lisas 5 ja 19.

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	18	4
Ettemaksed kindlustuse eest	6	6
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	19	11
Tulevaste perioodide kulud	3	4
Ettemakstud kulud kokku	46	25

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 omas kontsern kolme kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes							
Duntes Biroji büroohoone	Riia, Läti	16 035	nov. 15	24 709	23 520	-5%	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Tallinn, Eesti	11 763	veebr. 16	25 268	32 360	28%	12%
Domina kaubanduskeskus	Riia, Läti	54 509	juuli. 16	100 439	93 780	-7%	35%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Kaunas, Leedu	28 708	aug. 17	16 406	17 510	7%	6%
Marienthali keskus	Tallinn, Eesti	13 928	apr. 18	26 702	21 170	-21%	8%
Radisson Collection hotell	Tallinn, Eesti	22 809	jaan. 15	70 080	65 250	-7%	24%
Kokku		147 752		263 604	253 590	-3,8%	94%

2024. ja 2023. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
€ tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2022	256 410
Soetused ja arendused	4 300
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11 560
Saldo seisuga 31.12.2023	249 150
Saldo seisuga 31.12.2023	249 150
Soetused ja arendused	2 149
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 291
Saldo seisuga 31.12.2024	253 590

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringuga seotud tulud ja kulud ning saldod:

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2024	2023
€ tuhandetes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	21 568	20 558
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-2 330	-2 394
Kinnisvarainvesteeringute arendusest tasumata summad (lisa 16)	36	480
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiine väärtus (lisa 15)	253 590	249 150

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud konsolideeritud üüritulust 18% moodustab sidusettevõttelt HMP Hotellid OÜ saadav üüritulu (2023: 17%) (lisa 2, 3, 4 ja 22). Ühegi teise kontserni üüritulu ei ole üle 10% konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks (lisa 15).

Kontserni ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	13 367	14 473
2-5 aastat	25 507	29 877
Üle 5 aasta	1 258	4 661
Kokku	40 132	49 011

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2024. aasta:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	45 923	Diskonteeritud rahavood	3 871	8,9%-9,2%	7,0%-8,2%	10,80
Logistika	17 510	Diskonteeritud rahavood	1 750	9,95%	8,0%	5,10
Kaubandus	131 432	Diskonteeritud rahavood	12 803	8,6%-9,4%	7,6%-7,75%	15,60
Hotell	58 725	Diskonteeritud rahavood	4 024	8,2%	7,2%	16,30
Kokku	253 590					

2023. aasta:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	46 669	Diskonteeritud rahavood	3 825	8,5%-9,3%	7,0%-8,2%	11,12
Logistika	17 510	Diskonteeritud rahavood	1 708	10,1%	8,0%	4,96
Kaubandus	127 110	Diskonteeritud rahavood	12 974	8,9%-9,7%	7,6%-8,2%	15,53
Hotell	57 861	Diskonteeritud rahavood	3 040	8,5%	7,0%	12,24
Kokku	249 150					

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele.

Seisuga 31.12.2024:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	45 923	5 028	-5 024	-908	941	-2 100	2 412
Logistika	17 510	1 850	-1 850	-340	350	-710	810
Kaubandus	131 433	15 880	-15 873	-2 583	2 665	-5 625	6 410
Hotell	58 725	6 282	-6 273	-1 179	1 224	-2 745	3 168
KOKKU	253 590	29 040	-29 020	-5 010	5 180	-11 180	12 800

Seisuga 31.12.2023:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	46 669	5 065	-5 064	-930	969	-2 159	2 483
Logistika	17 510	1 840	-1 850	-340	340	-710	790
Kaubandus	127 110	15 810	-15 810	-2 512	2 577	-5 495	6 252
Hotell	57 861	6 165	-6 156	-1 188	1 224	-2 916	3 375
KOKKU	249 150	28 880	-28 880	-4 970	5 110	-11 280	12 900

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 3 ja 19.

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2024 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2024	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus (lisa 14)	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
€ tuhandetes								
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.26	4,796%	hüpoteek - Rävälä 3/Kuke tn 2, Tallinn	65 250	15,7%
SEB	Läti	4 320	3 111	30.11.25	4,895%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia	23 520	2,1%
SEB	Läti	11 735	8 614	30.11.25	4,895%		21 170	5,9%
SEB	Eesti	14 900	12 417	17.04.28	4,821%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn	21 170	8,5%
LHV	Eesti	16 300	15 049	14.06.28	4,063%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	32 360	10,3%
Citadele/Swedbank	Läti	47 000	39 478	22.03.26	5,712%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia	93 780	26,9%
Luminor	Leedu	9 720	7 263	16.06.27	4,770%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas	17 510	5,0%
Luminor	Leedu	1 000	903	16.06.27	4,770%			0,6%
Kokku		127 975	109 835				253 590	75,0%

Seisuga 31.12.2023 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2023	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.23	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.26	5,915%	hüpoteek - Rävälä 3/Kuke tn 2, Tallinn	64 290	16,2%
SEB	Läti	4 320	3 227	30.11.25	5,976%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia	24 310	2,3%
SEB	Läti	11 735	8 933	30.11.25	5,976%			6,3%
SEB	Eesti	14 900	12 789	17.04.28	5,794%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn	21 240	9,0%
LHV	Eesti	18 552	15 864	14.06.28	5,065%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	29 800	11,2%
Citadele/Swedbank	Läti	47 000	41 289	22.03.26	7,032%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia	92 000	29,2%
Luminor	Leedu	9 720	7 587	16.06.27	5,740%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas	17510	5,4%
Luminor	Leedu	1 000	944	16.06.27	5,740%			0,7%
Kokku		130 226	113 633				249 150	80,2%

Lühiajalised laenukohustised	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	14 904	4 335
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-110	-108
Lühiajalised laenukohustised kokku	14 794	4 227

Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2024 sisaldavad kahe lõppeva laenulepingu kohustuse jääki kogusummas 11 725 tuhat eurot.

Pikaajalised laenukohustised	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustised kokku	109 685	113 405
sh. kohustiste lühiajaline osa, s.h.	14 794	4 227
<i>Pangalaenu</i>	14 904	4 335
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	-110	-108
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h.	94 891	109 178
<i>Pangalaenu</i>	94 931	109 298
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	-40	-120

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	14 904	4 335
2-5 aastat	94 931	109 298
Pangalaenu tagasimaksed kokku	109 835	113 633

Laenukohustuste rahavood	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	113 405	117 271
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel	0	-16 205
Saadud pangalaenu refinantseerimisel	0	16 272
Pangalaenu annuiteetmaksed	-3 798	-3 975
Diskonteeritud lepingutasude muutus	78	42
Saldo perioodi lõpus	109 685	113 405

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 19.

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele (lisa 14)	36	480
Muud võlad tarnijatele	671	770
Võlad tarnijatele	707	1 250
Muud võlad	21	0
Muud võlad kokku	21	0
Käibemaks	318	291
Ettevõtte tulumaks	15	30
Üksikisiku tulumaks	8	8
Sotsiaalmaks	14	15
Muud maksuvõlad	1	1
Maksuvõlad kokku	356	345
Intressivõlad	106	140
Võlad töövõtjatele	39	53
Üürnike tagatisrahad	574	417
Muud viitvõlad	211	193
Viitvõlad kokku	930	803
Saadud ostjate ettemaksed	0	5
Muud ettemakstud tulud	3	5
Ettemaksed kokku	3	10
Võlad ja ettemaksed kokku	2 017	2 408

Pikaajalised võlad

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 658	1 783
Muud pikaajalised võlad kokku	1 658	1 783

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 19.

17 Edukustasukohustus

Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7). Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 oli kontserni koondatud kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud ümberhindlus negatiivne ja edukustasukohustus 0 eurot.

18 *Eraldised*

Pooleliolevad kohtuasjad

Nõue AS Tallinna Vesi vastu

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Sky OÜ esitas AS Tallinna Vesi vastu 31.10.2020 nõude, mis põhineb asjaolul, et AS Tallinna Vesi on 2011. kuni 2019. aastal osutanud EFTEN Sky OÜ-le veeteenuseid ülemäära kõrgete (+15 %) hindadega, omamata seejuures Konkurentsiameti kooskõlastust, millega on oluliselt rikkunud ÜVVKs §14 jj nõudeid. AS Tallinna Vesi hagi ei tunnista. Harju Maakohtu 10.04.2024 otsusega jäeti hagi rahuldamata. Maakohus kvalifitseeris pooltevahelise õigussuhte alusetu rikastumise nõudena, mis on vale. Sellisel seisukohal on EFTEN Sky OÜ tulenevalt asjaolust, et paralleelselt toimunud samasuguses kohtuvaidluses (25.06.2024 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-22-10417) selgitas Riigikohus, et tegemist ei ole alusetu rikastumise nõudega, vaid lepingulise nõudega. EFTEN Sky OÜ on Harju Maakohtu otsuse ka vaidlustanud ja apellatsioonkaebus on Tallinna Ringkonnakohtu poolt menetlusse võetud. Ringkonnakohus lahendab apellatsiooni kirjalikus menetluses, kus osapooled on oma seisukohad esitanud. Eeldatavalt võib otsust oodata käesoleva aasta aprillis. EFTEN Sky OÜ on jätkuvalt seisukohal, et monopoolses seisundis tegutsev AS Tallinna Vesi on ajavahemikul 2011 – 2019 nõudnud õigusvastasel põhjendamatumalt kõrget veeteenuste hinda, millega tekitatud kahju on AS Tallinna Vesi kohustatud hüvitama. EFTEN Sky OÜ nõude suuruseks on 156 tuhat eurot.

Compensa Vienna Insurance Group, ADB Eesti filiaal nõue Magistral Kaubanduskeskuse OÜ vastu

Kontserni tütarettevõtte Magistral Kaubanduskeskuse OÜ vastu on Compensa Vienna Insurance Group, ADB Eesti filiaal 30.12.2024 kohtule esitanud hagiavalduse kahju hüvitamise ja viiviste nõudes. Hageja nõue on esitatud kindlustaja poolt Magistrali keskuse üürniku Müügimarket OÜ kasutuses oleva üüripinnal toimunud kindlustusjuhtumiga, mille osas on kindlustaja tasunud Müügimarket OÜ-le kindlustushüvitise summas 3 913,80 eurot ning esitanud Magistrali Kaubanduskeskuse OÜ-le tagasinõude. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ on kohtueelses suhtluses esitanud omapoolsed vastuväited, kuivõrd üürilepingu kohaselt ei ole üürileandja vastutav üürnikule tekitatud kahju eest, kui seda ei ole tekitanud üürileandja tahtliku lepingu rikkumisega. Üürileandjana ei ole Magistral Kaubanduskeskuse OÜ lepingut rikkunud ja seega ei ole ka vastutav tekkinud kahju eest. Hagiavalduse sai Magistral Kaubanduskeskuse OÜ kohtult 10.01.2025 ja esitab omapoolsed vastuväited kohtule määratud tähtajaks, s.o 30.01.2025.

19 *Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine*

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

Alljärgnevas tabelis on näidatud kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	11 322	10 502
Lühiajalised hoised ¹		2 610	1 000
Nõuded ostjate vastu	12	995	1 124
Finantsvarad kokku		14 927	12 626
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	109 835	113 633
Võlad tarnijatele	16	707	1 250
Üürnike tagatisrahad	16	2 232	2 200
Intressivõlad	16	106	140
Muud viitvõlad	16	211	193
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		113 091	117 416
Finantskohustised kokku		113 091	117 416

¹ Lühiajalised hoised on sõlmitud tähtaga 3 -6 kuud ning kannavad intressi 2,8% - 3,75% aastas (2023: tähtajaga 4 kuud intressiga 4,5% aastas)

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab Kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt investeeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2024 olid kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, marginaal vahemikus 1,2% kuni 2,5% pluss 1 kuu- või 6 kuu EURIBOR (31.12.2023: kõik laenulepingud ujuva intressi baasil, marginaal vahemikus 1,2% kuni 2,95% pluss 1 kuu- või 6 kuu EURIBOR). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2024 seisuga 5,04% (31.12.2023: 6,18%).

Kontserni tütarettevõtetel ei ole seisuga 31.12.2024 kehtivaid intressimäärade vahetuslepinguid. Kontserni juhtkond hindab käesoleva aruande koostamise seisuga intressimäärade edasist agressiivset tõusu ebatõenäoliseks ning kaalub intressikulude lae fikseerimiseks tuletistehinguid kuni 50% ulatuses kogu laenuportfelli intressituru stabiliseerumisel.

EURIBORi muutus omab olulist mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBORi tasemetel 2,0%-4,0%, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2024.

EURIBORI MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-5 483	
EURIBORi muutuse mõju:		
EURIBOR 2,0%	1 067	-19,5%
EURIBOR 2,5%	522	-9,5%
EURIBOR 3,5%	-566	10,3%
EURIBOR 4,0%	-1 110	20,2%

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektelt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- üüritulo vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- vakantsus üüripindadel;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktiivate turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest. Seisuga 31.12.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 43% (31.12.2023: 46%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,7 (2023: 1,6). Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse investeerimisobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood).

Seisuga 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	304	922	13 678	94 931	0	109 835
Intressimaksud	476	1 375	3 632	3 870	0	9 353
Intressikohustused (lisa 16)	106	0	0	0	0	106
Võlad hankijatele (lisa 16)	707	0	0	0	0	707
Üürnike tagatisrahad (lisa 16)	46	188	340	1 480	178	2 232
Viitvõlad (lisa 16)	211	0	0	0	0	211
Finantskohustused kokku	1 850	2 485	17 650	100 281	178	122 444

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 15)	363	1 083	2 889	109 298	0	113 633
Intressimaksud	605	1 764	4 645	11 339	0	18 353
Intressikohustused (lisa 16)	140	0	0	0	0	140
Võlad hankijatele (lisa 16)	1 250	0	0	0	0	1 250
Üürnike tagatisrahad (lisa 16)	65	187	165	1 583	200	2 200
Viitvõlad (lisa 16)	193	0	0	0	0	193
Finantskohustused kokku	2 616	3 034	7 699	122 220	200	135 769

Käibekapitali aruanne

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	11 322	10 502
Lühiajalised hoiused	2 610	1 000
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	2 293	2 786
Muu käibevara	52	31
Käibevara kokku	16 277	14 319
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	14 794	4 227
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 16)	7 017	2 408
Lühiajalised kohustused kokku	21 811	6 635
Käibekapital kokku	-5 534	7 684

Kontserni käibekapital oli 31.12.2024 seisuga negatiivne summas -5 534 tuhat eurot seoses kontserni kahe laenulepingu tähtaja saabumisega järgmise 12 kuu jooksul kogusummas 11 725 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute tagatiseks on tugeva üürirahavooga kinnisvarainvesteering, mille LTV (loan to value) on 50%, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning depositide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaskete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks

finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aegumata	892	896
Aegunud, s.h	249	361
<i>Kuni 30 päeva</i>	79	152
<i>30-60 päeva</i>	24	67
<i>Üle 60 päeva</i>	146	142
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-146	-133
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	995	1 124

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	11 322	10 502
Lühiajalised hoiused	2 610	1 000
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	995	1 124
Maksimaalne krediidirisk kokku	14 927	12 626

Kontserni raha ja raha ekvivalentide ning lühiajaliste hoiuste hulgas kajastatud pangakontode saldod ja deposiidid jagunevad pankade reitingute (Moody's long-term) järgi alljärgnevalt:

Reiting	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aa3	9 131	8 287
A2	797	817
A3	0	2
Baa1	4 004	2 396
Kokku	13 932	11 502

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse Eestis ja Lätis. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et ühte investeerimisobjekti ei investeerita rohkem kui 40% fondi varade väärtusest. Vajalik omakapitali maht arutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglane väärtus

Allolev tabel analüüsib õiglases väärtuses varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2024 ega 31.12.2023 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

20 Aktsiakapital

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiate arv, tk	9 213 756	9 213 756
Aktsia nimiväärtus, €	9,90	10,00
Aktsiakapital kokku, €	91 216 184	92 137 560
Ülekurss kokku, €	1 782 225	5 861 154

2024. aasta oktoobris vähendati EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali 921 tuhande euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,10 euro võrra. Aktsionäridele on tehtud väljamakse bilansipäeva järgselt, 9. jaanuaril 2025.a. summas 5 000 tuhat eurot, s.o. 0,5427 eurot aktsia kohta.

Aruandeaastal EFTEN Kinnisvarafond II AS reservkapitali ei suurendatud (2023: jaotamata kasumist kanti reservkapitali 385 tuhat eurot).

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisa 26.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsembri seisuga	53 487	43 605
Potentsiaalne tulumaksukohustus	10 697	8 721
Dividendidena on võimalik välja maksta	42 790	34 884

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024 ning 31.12.2023.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

Maksuhaldur ei ole algatanud ega läbi viinud maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli üheski kontserni ettevõttes. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Läti ja Leedu

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond II AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarafond II AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- sidusettevõtte HMP Hotellid OÜ
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 1 442 (2023.a. 1 478) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 106 (2023.a. 91) tuhat eurot.

Kontsern sai aruandeaastal sidusettevõttelt üüritulu summas 3 907 (2023.a. 3 520) tuhat eurot (lisa 4).

Kontsernis töötas 2023. aastal 13 (2023.a. 11) inimest, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 483 (2023.a. 460) tuhande euro ulatuses (lisa 5 ja 7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

Täiendav informatsioon on lisa 14.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Vastavalt Eestis kehtivale Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse (lisa 2) kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2024	2023
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 410	1 444
Brutokasum	1 410	1 444
Üldhalduskulud	-1 563	-1 584
Ärikahjum	-153	-140
Kasum tütarettevõtetest	9 102	-5 589
Dividenditulu	3 110	3 224
Intressitulud	909	744
Kasum enne tulumaksu	12 968	-1 761
Aruandeaasta puhaskasum	12 968	-1 761

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 866	1 923
Nõuded ja viitlaekumised	3 637	1 795
Käibevara kokku	5 503	3 718
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	126 053	116 951
Pikaajalised nõuded	19 980	20 980
Põhivara kokku	146 033	137 931
VARAD KOKKU	151 536	141 649
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Võlad ja ettemaksed	12	6
Võlad aktsionäridele	5 000	0
Lühiajalised kohustused kokku	5 012	6
Kohustused kokku	5 012	6
Aktsiakapital	91 216	92 138
Ülekurss	1 782	5 861
Kohustuslik reservkapital	3 373	3 373
Jaotamata kasum	50 153	40 271
Omakapital kokku	146 524	141 643
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	151 536	141 649

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Puhaskasum/-kahjum	12 968	-1 761
<i>Korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-909	-744
Kasum/ -kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-9 102	5 589
Saadud dividendid	-3 110	-3 224
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-13 121	1 621
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-153	-140
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	6	-3
Rahavood äritegevusest kokku	-147	-143
Saadud dividendid	3 110	3 225
Saadud intressid	66	38
Rahavood investeerimistegevusest kokku	3 176	3 263
Makstud intressid	0	-44
Makstud dividendid	-3 086	-3 226
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 086	-3 270
RAHAVOOD KOKKU	-57	-150
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 923	2 073
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-57	-150
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 866	1 923

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 01.01.2022	92 138	5 861	2 988	45 643	146 630
Makstud dividendid	0	0	0	-3 226	-3 226
Eraldised reservkapitali	0	0	385	-385	0
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	-1 761	-1 761
Saldo 31.12.2023	92 138	5 861	3 373	40 271	141 643
Aktiivkapitali vähendamine	-922	-4 079	0	0	-5 001
Makstud dividendid	0	0	0	-3 086	-3 086
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	12 968	12 968
Saldo 31.12.2024	91 216	1 782	3 373	50 153	146 524

Täiendav informatsioon aktsiate kohta on esitatud lisan 20.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriaseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	146 524	141 643
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-126 053	-116 951
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	126 053	116 951
Kokku	146 524	141 643

27 Fondi tegevuse jätkuvus

EFTEN Kinnisvarafond II AS asutati tähtajalisena. Põhikirjas sätestati fondi tähtajaks 10 aastat fondi registreerimisest (s.o kuni 12.01.2025), millist tähtaega võib aktsionäride nõusolekul kaks korda pikendada, mõlemal korral ühe aasta võrra.

21.03.2024 otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS korraline üldkoosolek fondi tähtaega pikendada kuni 12.01.2026. Seejärel otsustati 16.12.2024 fondi erakorralisel üldkoosolekul pikendada fondi tähtaega veel ühe aasta võrra, kuni 12.01.2027.

Juhatuse ettepanek ning aktsionäride otsused fondi tähtaja pikendamise osas põhinevad seisukohal, et turu langusperioodidel tuleb vara hallata ettevaatlikult ning olla strateegilist kannatlik. On oluline märkida, et fondi investorite baasi moodustavad peamiselt institutsionaalsed investorid, kus üle 50% aktsiatest kuulub Swedbanki pensionifondidele Eestis, Lätis ja Leedus ja fondi aktsionäride hulgas ei ole jaeinvestoreid.

Samuti on oluline rõhutada, et fondi kinnisvarainvesteeringud toimivad hästi ning kiiret vajadust fondi varasid müüa ei ole. Stabiilne toimimine annab paindlikkuse strateegiliseks ajastamiseks mis tahes tulevikutehingute jaoks ning toetab fondi pikemat tähtaega.

28 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt, 05.veebbruaril 2025.a. sõlmis EFTEN Kinnisvarafond II AS tütaretevõtte Kaunas Terminal UAB aktsiate müügilepingu. Müügitehing viidi lõpule 07.veebbruaril 2025.a. Ostjaks on investeerimisettevõtte UAB „PREF IV“ ja esialgne müügihind on 10,6 miljonit eurot, lähtudes kokkulepitud vara väärtusest 18,3 miljonit eurot ja ettevõtte bilansist seisuga 31.01.2025. Lõplik müügihind kujuneb tegelike finantstulemuste alusel 30 tööpäeva jooksul pärast tehingu lõpule viimist. Aruande koostamise hetkel pole lõplik müügihind veel teada.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt EFTEN Kinnisvarafond II AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta 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 informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (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 või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, 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 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.

Audiitori 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 auditiprotseduurid 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 järelame, 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.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

27. veebruar 2025
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Kinnisvarafond II AS-i üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2024	53 486 797
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	648 382
Dividendide jaotamine	5 975 558 (65 senti aktsia kohta)
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	46 862 857

Viljar Arakas

Juhatuses liige

Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

27. veebruar 2025.a.

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2024. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2024. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Viljar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2024	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 410	100%	jah