

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2025

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2025

**ärinimi:** EFTEN Capital AS

**registrikood:** 11505542

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

**postisihnumber:** 10114

**telefon:** +372 6559395

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

**veebilehe aadress:** www.eften.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 10 Kasutusrent	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 14 Aktsiakapital	20
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 17 Üldhalduskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	21
Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22
Lisa 21 Intressitulud	22
Lisa 22 Tulumaks	22
Lisa 23 Seotud osapooled	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

# Tegevusaruanne

EfTEN Capital AS on Balti riikide ärikinnisvara investeringutele keskenduv fondivalitseja. EfTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni poolt väljastatud alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba.

EFTEN Capital AS 2026. aasta eesmärk on tegevusmahtude edasine kasvatamine ning uute investeringute teostamine.

## Kontserni struktuur

EFTEN Capital AS-i oli seisuga 31.12.2025 kaheksa (31.12.2024: sama) tütaretevõtet ning üks sidusettevõte:

### Tütaretevõtted (EfTEN Capital AS osalus 100%):

- EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ
- EFTEN Capital Lietuva UAB
- EFTEN Capital SIA
- PE FoF GP OÜ
- EfTEN Neljas GP OÜ
- EFTEN REF GP OÜ
- EFTEN Viies GP OÜ
- EFTEN SOF GP OÜ

### Sidusettevõte (EfTEN Capital AS osalus 50%):

- Kahega peal GP OÜ

Tütaretevõtted on asutatud nii kinnisvara juhtimisteenuste osutamiseks Eestis, Lätis ja Leedus kui ka usaldusfondide täisosaniku rolli täitmiseks.

## Finantstulemused

EFTEN Capital AS teenis 2025. aastal konsolideeritud müügitulu **8 611 tuhat eurot** (2024: 7 726 tuhat eurot) ja puhaskasumit summas **3 981 tuhat eurot** (2024: 3 567 tuhat eurot).

Kontserni peamine müügitulu saadakse kinnisvarafondide valitsemisest. Valitsemistasu põhineb enamikul juhtudel fondide investeeritud kapitalil ning ühe fondi puhul fondi puhasväärtusel.

Näitaja	2025	2024	Muutus
Müügitulu	8 611 226	7 726 192	11%
Ärikasum	4 301 872	3 896 904	10%
Ärikasumi marginaal	50%	50%	
Kasum enne tulumaksustamist	4 851 181	4 208 534	15%
Puhaskasum	3 981 330	3 567 405	12%
Varade maht	10 533 191	9 936 693	6%
Omakapital	9 882 414	9 387 078	5%
Käibekapital	3 956 744	3 672 103	8%
Likviiduskordaja (käibevara : lühiajalised kohustused)	7,1	7,7	
ROE (puhaskasum : keskmine omakapital)	41%	41%	

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis **41** (31.12.2024: 35) töötajat. Töötasusid arvestati koos maksudega kokku **2 804 tuhat** (2024: 2 488 tuhat) eurot.

# Valitsetavad kinnisvarafondid

Aastavahetuse seisuga valitses EFTEN Capital seitset kinnisvarafondi:

---

## EFTEN Real Estate Fund AS

**Asutatud:** 2015

Fond on NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis on suunatud Balti jaeinvestoritele. Fond juhindub opportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast.

**Varade maht 31.12.2025:** 406 miljonit eurot

---

## EFTEN Kinnisvarafond II AS

**Asutatud:** 2015

Fond on suunatud peamiselt institutsionaalsetele investoritele ning keskendub *core ja core plus* ärikinnisvarainvesteeringutele Balti riikide pealinnades.

**Varade maht 31.12.2025:** 253 miljonit eurot

---

## Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4

**Asutatud:** 2018

*Core and core plus* investeerimisstrateegiaga rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

**Varade maht 31.12.2025:** 341 miljonit eurot

---

## EFTEN Residential Fund Usaldusfond

**Asutatud:** 2020

Elukondlikku kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond, mis omab üürimaju Tallinnas, Vilniuses, Kaunases ja Daugavas. EFTEN-i elukondlik kinnisvarasegment töötab kaubamärgi **EFTEN Living** all.

**Varade maht 31.12.2025:** 56 miljonit eurot

---

## EFTEN United Property Fund

**Asutatud:** 2021

Esimene NASDAQ Balti börsil noteeritud investeerimisfond, mis investeerib nii teistesse kinnisvarafondidesse kui teeb otseinvesteeringuid äri- ja elukondlikku kinnisvarasse.

**Varade maht 31.12.2025:** 29 miljonit eurot

---

## Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 5

**Asutatud:** 2021

*Core and core plus* investeerimisstrateegiaga rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

**Varade maht 31.12.2025:** 67 miljonit eurot

---

## Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund

**Asutatud:** 2023

Kinnisvara arendusprojektide rahastamise investeeriv kinnisvarafond. Fondi investeeringud on valdavalt struktureeritud võlakapitali vormis ning kindla lõpptähtajaga.

**Varade maht 31.12.2025:** 27 miljonit eurot

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 337 216	3 992 175	2
Nõuded ja ettemaksud	268 343	228 884	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>4 605 559</b>	<b>4 221 059</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	87 211	0	6
Finantsinvesteeringud	5 680 395	5 586 469	7
Nõuded ja ettemaksud	2 014	5 602	3
Materiaalsed põhivarad	139 972	82 389	8
Immateriaalsed põhivarad	18 040	41 174	9
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>5 927 632</b>	<b>5 715 634</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>10 533 191</b>	<b>9 936 693</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	648 815	548 956	11
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>648 815</b>	<b>548 956</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 962	659	
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 962</b>	<b>659</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>650 777</b>	<b>549 615</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	156 638	156 638	14
Kohustuslik reservkapital	15 664	12 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 728 782	5 650 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 981 330	3 567 405	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>9 882 414</b>	<b>9 387 078</b>	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>9 882 414</b>	<b>9 387 078</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>10 533 191</b>	<b>9 936 693</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Müügitulu	8 611 226	7 726 192	15
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-75 746	-54 729	16
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>8 535 480</b>	<b>7 671 463</b>	
Turustuskulud	-81 208	-43 559	
Üldhalduskulud	-4 139 325	-3 704 312	17
Muud äritulud	8 264	0	
Muud ärikulud	-21 339	-26 688	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>4 301 872</b>	<b>3 896 904</b>	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	87 211	-1 250	19
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	418 810	254 689	20
Intressitulud	43 307	64 618	21
Intressikulud	-19	-322	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-6 105	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>4 851 181</b>	<b>4 208 534</b>	
Tulumaks	-869 851	-641 129	22
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>3 981 330</b>	<b>3 567 405</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 981 330	3 567 405	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 301 872	3 896 904	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	69 620	93 153	17
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-8 264	231	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>61 356</b>	<b>93 384</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 312	-172 002	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-109 634	-128 592	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>4 223 282</b>	<b>3 689 694</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-104 068	-56 923	8,9
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	8 364	264	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	929 861	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	64	
Laekunud intressid	41 888	68 297	
Laekunud dividendid	324 884	292 688	20
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>271 068</b>	<b>1 234 251</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 716	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-5 772	
Makstud intressid	-23	-340	
Makstud dividendid	-3 485 993	-2 725 000	22
Makstud ettevõtte tulumaks	-665 009	-455 560	22
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-4 149 309</b>	<b>-3 186 672</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>345 041</b>	<b>1 737 273</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 992 175	2 254 902	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>345 041</b>	<b>1 737 273</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 337 216	3 992 175	2

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	<b>31.12.2023</b>	127 817	12 795		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 567 405	0	3 567 405
Emiteeritud aktsiikapital	28 821	0	0	0	28 821
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 200 000	0	-2 200 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-18 954	-18 954
<b>31.12.2024</b>	156 638	12 795	9 217 645	0	9 387 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 981 330	0	3 981 330
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-3 485 994	0	-3 485 994
Muutused reservides	0	2 869	-2 869	0	0
<b>31.12.2025</b>	156 638	15 664	9 710 112	0	9 882 414

Vt. lisainformatsiooni lisast 14.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) 2025. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad EFTEN Capital AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütar-ettevõtete EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ, EFTEN Capital Lietuva UAB, EFTEN Capital SIA, EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Viies GP OÜ, PE FoF GP OÜ, EFTEN REF GP OÜ ning EFTEN SOF GP OÜ (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütar-ettevõtete kohta on toodud lisas 5.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

### Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

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

### Raha

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

### Finantsinvesteeringud

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

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike

kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga.

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

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

#### **Nõuded ja ettemaksud**

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

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

##### **Materiaalne põhivara**

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

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

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

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

##### **Immateriaalne põhivara**

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

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

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

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

##### **Varade väärtuse langus**

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

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

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav

väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 278 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Muu materiaalne põhivara 3-5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

### Rendid

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Finantskohustised

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

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

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Kohustuslik reservkapital

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

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

### Tulud

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

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

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

Tulu valitsemistasudest

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

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

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

- i) kui toimub fondi investeerimisobjekti müük ning kui võõrandamise hetkel on vara müügiäärtus kõrgem kui soetusväärtus ning kapitaliseeritud parenduste summa.
- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiäärtus kõrgem kui varade soetusväärtus ja kapitaliseeritud parenduste summa.

iii) fondi edukustasu arvestust peetakse nii objekti- kui ka portfelli põhiselt ning „hurdle rate“ (nõutud investeeritud omakapitali tootluse määr) on 10% aastas.

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

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 2025. aastast 22/78. Eelneval aastal oli maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2025. aastal tulumaksumäär 16% (2024: 15%).

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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Nõudmiseni hoiused	291 414	83 822
Üleöödeposiidid	3 314 944	2 958 353
Alla 3-kuulised deposiidid	730 000	950 000
Sularaha	858	0
<b>Kokku raha</b>	<b>4 337 216</b>	<b>3 992 175</b>

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2025 oli intressimäär vahemikus 0,512 % - 1,534% aastas. Alla 3-kuulise deposiidi intressimäär on 1,73% ja tähtaeg 14.01.2026.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	208 171	208 171	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	0	4
Muud nõuded	9 717	9 717	0	
Ettemaksed	52 442	50 428	2 014	
Tulevaste perioodide kulud	52 442	50 428	2 014	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>270 357</b>	<b>268 343</b>	<b>2 014</b>	

  

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

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2025 sisaldasid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 208 362 eurot (31.12.2024: 176 169 eurot).  
Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 23.

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2025		31.12.2024	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	24 365	0	29 189
Käibemaks	27	20 740	0	16 773
Üksikisiku tulumaks	0	62 734	0	52 779
Sotsiaalmaks	0	131 153	0	104 695
Kohustuslik kogumispension	0	9 706	0	5 200
Töötuskindlustusmaksed	0	5 245	0	3 977
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	54	0	0
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>27</b>	<b>253 997</b>	<b>0</b>	<b>212 613</b>

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

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2024	31.12.2025
12743775	EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
16356526	EFTEN Viies GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
100009715116	EFTEN Capital Lietuva UAB	Leedu	varavalitseja	100	100
14568164	EFTEN Neljas GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
14964954	PE FoF GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
16033042	EFTEN REF GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
16835451	EFTEN SOF GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	100	100
40103666063	EFTEN Capital SIA	Läti	varavalitseja	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2024	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2025
EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ	0	0	0	293 183	0	293 183
EFTEN Viies GP OÜ	1 944	0	0	0	0	1 944
EFTEN Capital Lietuva UAB	1 079 219	0	-1 000 000	1 067 556	0	1 146 775
EFTEN Neljas GP OÜ	1 726	0	0	0	0	1 726
PE FoF GP OÜ	20 069	0	0	4	0	20 073
EFTEN REF GP OÜ	1 935	0	0	0	0	1 935
EFTEN SOF GP OÜ	2 500	0	0	-25	0	2 475
EFTEN Capital SIA	1 085 316	0	-950 000	996 407	0	1 131 723
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>2 192 709</b>	<b>0</b>	<b>-1 950 000</b>	<b>2 357 125</b>	<b>0</b>	<b>2 599 834</b>

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2024	31.12.2025
17115173	Kahega peal GP OÜ	Eesti	kinnisvara juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2024	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2025
Kahega peal GP OÜ	0	0	87 211	0	87 211
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0	87 211	0	87 211

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Sidusettevõtjalt saadud tulude kohta on toodud lisainformatsioon lisis 19.

## Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
<b>31.12.2023</b>	5 546 438	78 030	5 624 468	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-29 269	-8 730	-37 999	20
<b>31.12.2024</b>	<b>5 517 169</b>	<b>69 300</b>	<b>5 586 469</b>	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
<b>31.12.2024</b>	5 517 169	69 300	5 586 469	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	87 806	6 120	93 926	20
<b>31.12.2025</b>	<b>5 604 975</b>	<b>75 420</b>	<b>5 680 395</b>	

EFTEN Capital AS-le kuulub 292 688 EFTEN Real Estate Fund AS aktsiat, mille õiglase väärtus seisuga 31.12.2025 on 5 604 975 eurot (31.12.2024: 5 517 169 eurot). EFTEN Real Estate Fund AS maksis EFTEN Capital AS-le 2025. aastal dividende summas 324 884 eurot (2024: 292 688 eurot).

EFTEN Capital AS-le kuulub 9 000 EFTEN United Property Fund aktsiat, mille õiglase väärtus seisuga 31.12.2025 on 75 420 eurot (31.12.2024: 69 300 eurot). EFTEN United Property Fund maksis EFTEN Capital AS-le 2025. aastal intresse summas 6 651 eurot

(2024: 1 456 eurot).

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2024</b>		
Soetusmaksumus	482 222	482 222
Akumuleeritud kulum	-399 833	-399 833
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>82 389</b>	<b>82 389</b>
Ostud ja parendused	104 330	104 330
Amortisatsioonikulu	-46 486	-46 486
Müügid (jääkmaksumuses)	-261	-261
<b>31.12.2025</b>		
Soetusmaksumus	505 051	505 051
Akumuleeritud kulum	-365 079	-365 079
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>139 972</b>	<b>139 972</b>

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2025	2024
Muud materiaalsed põhivarad	8 364	264
<b>Kokku</b>	<b>8 364</b>	<b>264</b>

Vt. ka lisa 17

## Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
<b>31.12.2024</b>		
Soetusmaksumus	130 095	130 095
Akumuleeritud kulum	-88 921	-88 921
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>41 174</b>	<b>41 174</b>
Amortisatsioonikulu	-23 134	-23 134
<b>31.12.2025</b>		
Soetusmaksumus	77 268	77 268
Akumuleeritud kulum	-59 228	-59 228
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>18 040</b>	<b>18 040</b>

Vt. ka lisa 17

## Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2025	2024
Kasutusrendikulu	-245 655	-203 375
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2025	31.12.2024
12 kuu jooksul	-127 944	-67 474
1-5 aasta jooksul	-192 426	-63 318

Kasutusrendikulus on kajastatud bürooruumide üürikulu ja transpordivahendite renti.

Mittekatkestatavate rendilepingutena on kajastatud bürooruumide rendilepinguid.

Seotud osapooltega tehingute kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 23.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	61 987	61 987	
Võlad töövõtjatele	278 574	278 574	12
Võlad seotud osapooltele	16 100	16 100	23
Maksuvõlad	253 997	253 997	4
Muud võlad	34 398	34 398	
Kapitalirent	3 759	3 759	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>648 815</b>	<b>648 815</b>	
	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 940	31 940	
Võlad töövõtjatele	260 906	260 906	12
Võlad seotud osapooltele	6 291	6 291	23
Maksuvõlad	212 613	212 613	4
Muud võlad	33 859	33 859	
Kapitalirent	3 347	3 347	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>548 956</b>	<b>548 956</b>	

## Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Töötasude kohustis	97 196	85 738	
Puhkusetasude kohustis	181 378	175 168	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>278 574</b>	<b>260 906</b>	11

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 573 887	7 189 763
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 136 225	2 027 882
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>9 710 112</b>	<b>9 217 645</b>

Alates 2025. aastast maksustatakse maksumääraga 22/78. Eelnevaval aastal oli maksumääraks 20/80.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

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

## Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Aktsiakapital	156 638	156 638
Aktsiate arv (tk)	156 638	156 638
Aktsiate nimiväärtus	1	1

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2025	2024
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 847 770	7 092 689
Leedu	352 923	307 784
Läti	410 533	325 719
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>8 611 226</b>	<b>7 726 192</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>8 611 226</b>	<b>7 726 192</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Valitsemistasud	6 887 267	6 536 854
Kinnisvaraportfellide juhtimine	462 900	120 881
Raamatupidamisteenus	1 064 621	875 143
Vahendustasutused	118 349	134 882
Muu müügitulu	78 089	58 432
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>8 611 226</b>	<b>7 726 192</b>

Seotud osapooltele on müüdud 2025. aastal kokku 8 749 718 euro ulatuses (2024: 7 684 488 euro ulatuses).  
Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 23.

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

(eurodes)

	2025	2024
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-75 746	-50 522
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-4 207
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>-75 746</b>	<b>-54 729</b>

Seotud osapooltelt osteti 2025. aastal müügituluga otseselt seotud teenuseid 10 800 euro ulatuses (2024: ei ostetud teenuseid).  
Vt. seotud osapoolte kohta ka lisast 23.

## Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Tööjõukulud	-2 803 816	-2 488 055	18
Amortisatsioonikulu	-69 620	-93 153	8,9
Muud tööjõukulud	-149 424	-151 484	
Sõidukite kulud	-169 668	-155 582	
Büroo tegevuskulud	-633 750	-499 623	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-155 237	-138 906	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-95 444	-82 557	
Muud üldkulud	-62 366	-94 952	
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>-4 139 325</b>	<b>-3 704 312</b>	

Tehingute kohta seotud osapooltega on lisainformatsioon toodud lisas 23.

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Palgakulu	-2 291 693	-2 022 336	
Sotsiaalmaksud	-512 123	-465 719	
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-2 803 816</b>	<b>-2 488 055</b>	17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	40	35	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	35	30	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5	

## Lisa 19 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
<b>Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt</b>	<b>87 211</b>	<b>-1 250</b>	
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	87 211	-1 250	
<b>Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt</b>	<b>87 211</b>	<b>-1 250</b>	6

## Lisa 20 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	6 120	-8 730	7
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	87 806	-29 269	7
Dividenditulud	324 884	292 688	7
<b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b>	<b>418 810</b>	<b>254 689</b>	

## Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	36 648	63 162	
Intressitulu pikaajalistest finantseeringutest	6 651	1 456	7
Muud intressitulud	8	0	
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>43 307</b>	<b>64 618</b>	

## Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2025		2024	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 485 993	665 009	2 725 000	455 560
Eesti	3 485 993	426 178	2 200 000	192 180
Muud riigid kui Eesti	0	238 831	525 000	263 380
<b>Kokku</b>	<b>3 485 993</b>	<b>665 009</b>	<b>2 725 000</b>	<b>455 560</b>

Kontserni tulumaksukulu 2025. aastal kokku moodustas 869 851 eurot (2024: 641 129 eurot). Tulumaksukulust moodustas dividendide maksimisega seotud tulumaksukulu 2025. aastal 665 009 eurot (2025: 445 560 eurot). Ülejäänud tulumaksukulu oli seotud Leedu tütarettevõtte kasumiga.

## Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>			
Sidusettevõtjad	0	15 348	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	208 362	160 821	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>208 362</b>	<b>176 169</b>	<b>3</b>

<b>Võlad ja ettemaksed</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 100	6 291	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>16 100</b>	<b>6 291</b>	11

<b>MÜÜDUD</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Teenused</b>	<b>Teenused</b>
Sidusettevõtjad	360 000	12 581
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 389 718	7 671 907
<b>Kokku müüdüd</b>	<b>8 749 718</b>	<b>7 684 488</b>

<b>OSTETUD</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Teenused</b>	<b>Teenused</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	286 234	209 328
<b>Kokku ostetud</b>	<b>286 234</b>	<b>209 328</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arvestatud tasu	327 030	320 389

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern müüs 2025. ja 2024. aastal seotud osapooltele valitsemis- ja juhtimisteenust, raamatupidamisteenust ning juriidilist teenust (lisa 15).

EFTEN Capital AS-i juhatuse ja töötajate töötasustamise põhimõtted on kooskõlas investeerimisfondide seaduse ning sise-eeskirjadega. Juhatuse liikmetele ja töötajatele makstakse igakuist põhipalka. Üldist igakuist boonus- või lisatasude süsteemi ei ole, samuti ei näe kehtivad lepingud ette tingimuslikke kohustusi. Vältimaks huvide konflikte ei maksta juhatuse liikmele või töötajale boonuseid valitsetavate fondide investeringute tegemisel.

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

## Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 933 509	1 978 590
Nõuded ja ettemaksed	172 585	135 752
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 106 094</b>	<b>2 114 342</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 687 046	2 192 709
Finantsinvesteeringud	5 680 395	5 586 469
Materiaalsed põhivarad	52 190	56 048
Immateriaalsed põhivarad	18 040	41 174
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>8 437 671</b>	<b>7 876 400</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>10 543 765</b>	<b>9 990 742</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	661 351	595 158
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>661 351</b>	<b>595 158</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>661 351</b>	<b>595 158</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	156 638	156 638
Kohustuslik reservkapital	15 664	12 795
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 737 287	5 650 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 972 825	3 575 910
<b>Kokku omakapital</b>	<b>9 882 414</b>	<b>9 395 584</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>10 543 765</b>	<b>9 990 742</b>

## Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2025	2024
Müügitulu	7 337 519	6 923 078
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 624 228	-3 477 179
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>3 713 291</b>	<b>3 445 899</b>
Turustuskulud	-8 221	-22 775
Üldhalduskulud	-2 192 714	-1 986 963
Muud ärikulud	-9 518	-13 835
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 502 838</b>	<b>1 422 326</b>
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 357 125	2 012 395
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	87 211	-1 250
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	418 810	254 689
Intressitulud	33 019	48 907
Muud finantstulud ja -kulud	0	-6 169
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>4 399 003</b>	<b>3 730 898</b>
Tulumaks	-426 178	-154 988
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>3 972 825</b>	<b>3 575 910</b>

## Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2025	2024
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 502 838	1 422 326
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	46 596	77 134
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-57
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>46 596</b>	<b>77 077</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-36 833	-110 889
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	66 093	58 257
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 578 694</b>	<b>1 446 771</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-19 606	-42 949
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	100	164
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250
Laekunud intressid	33 018	48 907
Laekunud dividendid	2 274 884	976 688
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>2 288 396</b>	<b>981 560</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-3 485 993	-2 200 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-426 178	-154 988
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-3 912 171</b>	<b>-2 354 988</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-45 081</b>	<b>73 343</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 978 590	1 905 247
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-45 081</b>	<b>73 343</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 933 509	1 978 590

## Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2023</b>	127 817	12 795	7 850 241	7 990 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 575 910	3 575 910
Emiteeritud aktsiakapital	28 821	0	0	28 821
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 200 000	-2 200 000
<b>31.12.2024</b>	156 638	12 795	9 226 151	9 395 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 972 824	3 972 824
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-3 485 994	-3 485 994
Muutused reservides	0	2 869	-2 869	0
<b>31.12.2025</b>	156 638	15 664	9 710 112	9 882 414

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