



EfTEN Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2020

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4

Registrikood: 14588404

Aruandeaasta algus: 01.01.2020

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
1 Üldine informatsioon	9
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	10
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	10
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	13
3 Tütarettevõtted	18
4 Segmendiaruandlus	20
5 Müügitulu	21
6 Müüüdud teenuste kulud	21
7 Turustuskulud	22
8 Üldhalduskulud	22
9 Tulumaks	22
10 Nõuded ja viitlaekumised	23
11 Kinnisvarainvesteeringud	23
12 Laenukohustused	25
13 Võlad ja ettemaksed	26
14 Edukustasu kohustus	27
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	27
16 Sissemakstud kapital	30
17 Tehingud seotud osapooltega	31
18 Bilansipäevajärgsed sündmused	31
19 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	31
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	35
Juhatuse allkirjad 2020. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	38
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	39

TEGEVUSARUANNE

Covid-19 mõju

Fondi 2020. aasta põhiliseks majandussündmuseks oli seekord mitte-majandussündmus – koroonaviiruse ootamatu tulek ja levik. 2020. aasta veebruaris Balti riikidesse jõudnud viiruselaine sulges majanduse ja survestas olulisel määral fondi rahavooge kuid seda siiski lühiajaliselt. Fondi juhtkond leidis üürnikega lahendused ajutiste üürialandamise kokkulepete näol, mis reeglina päädisid 3-4 kuulise ajutise üürisoodustusega ning üürilepingu perioodi samaväärses pikendamisega. Sügisel alanud viiruselaine teine faas oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevade puhang, kuid ettevõtteid suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt kui see oli esimese laine puhul. Kindlasti avaldab koroonaa oma mõju fondi rahavoogudele ka 2021. aasta esimeses kvartalis, kuid positiivsed uudised vaktsiinirindelt annavad lootust, et alates 2021. aasta teisest kvartalist on loota tavaelurütmi püsivat naasmist. Kuna fondi portfellis puuduvad hotelli- ja meelelahutussektori investeeringud, oli Covid-19 majanduslik mõju fondi rahavoogudele tagasihoidlik.

Ajutine tagasilöökk väljendus eelkõige fondi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languses, kuid Euroopa Komisjoni majanduse taastepakett, Balti riikide riiklikud meetmed ning Euroopa Keskpanga poolsed sammud annavad alust ennustada, et tagasilöökk kinnisvaraväärtuses kujuneb ajutiseks ning kinnisvaraväärtused taastuvad. Seda seisukohta kinnitavad ka arengud Balti riikide elukondliku kinnisvaraturul, kus müügihinnad praktiliselt ei langenud ja koroonakriisi mõju väljendas kõigest paarikuisest ajutisest turutingimuste arvu languses. Tavapärast elukondliku kinnisvarasegmendi kiirem dünaamika väljendus suuremahulises ärikinnisvaras ca 3-4 kvartalise viitega.

Finantsülevaade

Balti riikide poolt kehtestatud Covid-19 piirangute mõju 2020. aastal jäi EFTEN Real Estate Fund 4 kinnisvaraportfelli äritegevuse tulemile tagasihoidlikuks. Fondi konsolideeritud 2020. aasta müügitulu oli kokku 9,450 (2019: 7,683) miljonit eurot, kasvades võrreldes 2019. aastaga 23%. Puhas neto renditulu (NOI) oli 2020. aastal kokku 8,821 miljonit eurot, kasvades aastaga 26%. Müügitulu ja NOI kasv 2020. aastal on seotud Dominante logistikakeskuse soetusega 2020. aasta alguses ning River Mall ja River Hall soetusega 2019. aasta keskel. Fondi kõige suurema, Ryo kaubanduskeskuse üüritulu vähenes 2020. aastal võrreldes 2019. aasta 12 kuuga seoses Covid-19 piirangute mõjuga 8% (372 tuhat eurot) ning NOI 3% (125 tuhat eurot).

	2020	2019	Muutus	
			€	%
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	9,450	7,683	1,767	23%
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,629	-0,672	0,043	-6%
Neto renditulu	8,821	7,011	1,810	26%
<i>Neto renditulu marginaal</i>	93%	91%	0,021	2%
Intressikulud	-0,963	-0,937	-0,026	3%
Puhas renditulu miinus intressikulud	7,858	6,074	1,784	29%
Valitsemistasud	-0,729	-0,527	-0,202	38%
Muud tulud ja -kulud	-0,416	-0,343	-0,073	21%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust ja tulumaksukulu	6,713	5,204	1,509	29%

Kontserni puhaskasum 2020. aastal oli 4,516 miljonit eurot (2019: 5,614 miljonit eurot). Puhaskasum vähenes 2020. aastal olulises osas seoses kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusega, mis omakorda tulenes veidi kõrgemast diskontomäärast ning kinnisvaraportfelli tavapärasest konservatiivsematest rahavooproгноosidest 2021. ja 2022. aastal.

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2020 oli 165,012 miljonit eurot (31.12.2019: 121,909 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 86% (31.12.2019: 81%).

	31.12.2020	31.12.2019	Muutus	Muutus
<i>€ miljonites</i>				
Kinnisvarainvesteeringud	142,229	98,500	43,729	44%
Muud pikaajalised varad	14,138	16,929	-2,791	-16%
Käibevara, v.a raha	0,799	0,639	0,160	25%
Varad kokku	165,012	121,909	43,103	35%
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-55,609	-42,395	-13,214	31%
Puhasväärtus (NAV)	90,476	63,714	26,762	42%
Kapitali sissemaksud, kumuleeruvalt	85,500	60,100	25,400	42%
Kapitali tagastused, kumuleeruvalt	-2,000	-2,000	0,000	0%
Kaasamata kapital	63,938	89,338	-25,400	-28%

Peamised finantsuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2020	31.12.2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine vara puhasväärtus) * 100	5,9	8,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	3,1	4,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	6,2	4,6
EBITDA (ärikasum miinus kulum miinus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus miinus edukustasukohustuse muutus (€ miljonites) ²	7,688	6,167
EBITDA marginaal, %	81,4	80,3
EBIT (€ miljonites)	6,447	7,506
Koondkasum (€ miljonites)	4,516	5,614
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,6	2,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksud)	2,7	2,6

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 keskmine kaasatud kapital.

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2020. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 6 (31.12.2019: 4) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 142,229 miljonit eurot ning soetusmaksumus 141,544 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- lao- ja logistikapinnad 31%; 2 investeeringut
- kaubanduspinnad 47%; 2 investeeringut
- büroopinnad 22%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2020	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritul, € tuhandetes	Tegelik neto üüritul 12 kuu kohta	Otsene tootlus ¹	Esmane puhastootlus ²	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
Dominante logistikakeskus	100	16 020	37 503	1 112	1 082	6,5%	6,8%	74	3,9	5
SBA logistika- ja tootmiskeskus	100	28 459	44 048	2 139	2 144	7,5%	7,5%	100	14,9	1
Logistika kokku		44 479	81 551	3 251	3 226	7,3%	7,3%	88	10,5	6
River Mall kaubanduskeskus	100	18 070	9 800	1 299	1 317	7,2%	7,3%	100	9,2	29
Ryo kaubanduskeskus	100	48 800	24 264	3 825	4 134	8,8%	8,5%	97	3,7	103
Kaubandus kokku		66 870	34 064	5 124	5 451	8,3%	8,2%	98	5,1	132
Kadrioru Ärikeskus	100	16 480	6 582	1 088	1 127	6,7%	6,8%	93	2,8	19
River Hall ärikeskus	100	14 400	8 600	954	1 025	7,3%	7,1%	86	2,9	8
Büroo kokku		30 880	15 182	2 042	2 152	7,0%	7,0%	89	2,8	27
Kinnisvaraportfell kokku		142 229	130 797	10 417	10 829	7,7%	7,6%	91	6,4	165

¹ Kinnisvarainvesteeringute otsene tootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ning hilisematesse kapitaliseeritud kulutustesse seisuga 31.12.2020.

² Kinnisvarainvesteeringute esmane puhastootlus on tegeliku neto üüritulu (arvestatud 12 kuu kohta) suhe kinnisvarainvesteeringute õiglasesse väärtusesse seisuga 31.12.2020.

Seisuga 31.12.2020 on Kontsernil kokku 165 üürniku. Bilansipäeva seisuga sõlmitud üürilepingutest 50,8% moodustab 11 kliendi lepingujärgne tulu.

Üürnik	Osakaal üürilepingute järgsest tulust
Innovo logistika UAB	18,6%
Trialto Latvia SIA	10,0%
Maxima LT UAB	4,8%
Hakonlita, UAB	4,1%
Hurtigruten Estonia OÜ	2,8%
Hostinger UAB	2,8%
Lidl Latvija SIA	1,9%
Felit UAB	1,8%
Aviteles prekyba, UAB	1,4%
Compensa Life Vienna Insurance Group SE	1,3%
Juvare Lithuania UAB	1,3%
Ülejäänud	49,2%

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Real Estate Fund 4 hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindaja on Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus langes 2020. aastal ümberhindamiste tulemusel 1,5% (2019: tõusis 2,9%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kahjumit 2,115 miljonit eurot (2019: kasum 2,8 miljonit eurot).

Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes 2019. aastaga jäid Kontserni kinnisvarareportelli väljumistootlikkused aruandeaastal enamikes kinnisvaraobjektides suhteliselt samale tasemele, kuid seoses Covid-19 mõjust tulenevast ebakindlusest on 2021. ja 2022. aasta rahavooprognosid konservatiivsemad ning diskontomäärasid on rahaturgude intressimäärade kallinemise ootuses veidi ülespoole korrigeeritud. Väljumistootlikkused jäid 2020. aastal vahemikku 7,0-8,5% (2019: 7,0%-9,0%) ning diskontomäärad jäid 2020. aastal vahemikku 8,0%-9,25% (2019: 7,9%-9,0%).

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2020 seisuga 90 476 tuhat eurot (31.12.2019: 63 714 tuhat eurot). Fondil on kokku 34 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2020
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%
EBRD	20,0%
SEB pensionifondid	14,0%
LHV pensionifondid	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%

Juhtimine

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 Äriregistris registreeritud 2018 oktoobris, misjärel fond alustas oma tegevust.

2020. aastal toimus üks investorite (korraline) üldkoosolek ja kinnitati 2019. majandusaasta aruanne. Erakorralisi investorite koosolekuid 2020. aastal ei toimunud.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi ühingulepingule on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni poolt väljastatud alternatiivfondi valitseja tegevusluba.

Fondi täisosaniku (EFTEN Neljas GP OÜ) juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning 2020. aastal muudatusi juhatuses ei ole toimunud. Fondi täisosaniku juhatus teeb valitsemislepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depoolepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeerimise tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt fondi tegevusega.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2020	17.10.2018 - 31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	9 450	7 683
Müüdüd teenuste kulu	6	-485	-265
Turustuskulud	7	-144	-407
Puhas üüritulu		8 821	7 011
Üldhalduskulud	8	-1 191	-902
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	-2 115	2 800
Edukustasukohustuse muutus	14	886	-1435
Muud äritulud ja -kulud		46	32
Ärikasum	4	6 447	7 506
Intressikulud		-963	-937
Kasum enne tulumaksu		5 484	6 569
Tulumaksukulu	9	-968	-955
Aruandeperioodi puhaskasum		4 516	5 614
Aruandeperioodi koondkasum kokku	4	4 516	5 614

¹ 2019. aasta konsolideeritud koondkasumiaruandes on tulumaksukulu muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 2.1.

Lisad lehekülgedel 9-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2020	31.12.2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	7 846	5 840
Nõuded ja viitlaekumised	10	785	624
Ettemakstud kulud		14	16
Käibevara kokku		8 645	6 480
Pikaajalised nõuded	10	13 901	16 716
Kinnisvarainvesteeringud	11	142 229	98 500
Materiaalne põhivara		228	205
Immateriaalne põhivara		9	8
Põhivara kokku		156 367	115 429
VARAD KOKKU		165 012	121 909
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustused	12	4 044	2 074
Võlad ja ettemaksed	13	1 425	808
Lühiajalised kohustised kokku		5 469	2 882
Laenukohustused	12	59 324	46 114
Muud pikaajalised võlad	13	1 945	2 477
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	7 798	6 722
Pikaajalised kohustised kokku		69 067	55 313
Kohustised kokku		74 536	58 195
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		90 476	63 714
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		165 012	121 909

¹ 2019. aasta konsolideeritud finantsseisundi aruandes on edasilükkunud tulumaksukohustust ning usaldus- ja täisosanikele kuuluvat fondi puhasväärtust kokku muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 2.1.

Lisad lehekülgedel 9-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2020	17.10.2018-31.12.2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		4 516	5 614
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressikulud		963	937
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	11	2 115	-2 800
Edukustasu kohustuse muutus	14	-886	1 435
Põhivara kulum ja väärtuse langus		55	26
Tulumaksukulu	9	968	955
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		3 215	553
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		7 731	6 167
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		26	-362
Rahavood äritegevusest kokku		7 757	5 804
Materiaalse põhivara soetus		-45	-49
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-865	-17 022
Tütarettevõtete soetus	3	-24 798	-47 683
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-25 708	-64 754
Saadud laenud	12	457	9 200
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	12	-1 515	-1 563
Makstud pangalaenude intressid		-1 106	-947
Makstud intressid investoritele	15	-254	0
Kapitali sissemaksed	16	25 400	60 100
Kapitali tagastused	15	-2 900	-2 000
Makstud dividendide tulumaks		-125	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		19 957	64 790
RAHAVOOD KOKKU		2 006	5 840
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	5 840	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 006	5 840
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	7 846	5 840

¹ 2019. aasta konsolideeritud rahavoogude aruandes on puhaskasumit ning puhaskasumi korrigeerimisi muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 2.1.

Lisad lehekülgedel 9-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2020	17.10.2018-31.12.2019	Kokku seisuga 31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>			
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	63 714	0	0
Kapitali sissemaksed	25 400	60 100	85 500
Kapitali tagastused	0	-2 000	-2 000
Netomuutus kapitalis (lisa 16)	25 400	58 100	83 500
Dividendide ja intresside edasikandmine fondi investoritele (lisa 16)	-3 154	0	-3 154
Aruandeaasta koondkasum	4 516	5 614	10 130
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	90 476	63 714	90 476

¹ 2019. aasta konsolideeritud fondi puhasväärtuse muutuste aruandes on seisuga 31.12.2019 aruandeperioodi koondkasumi numbreid muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisa 2.1.

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisa 16.

Lisad lehekülgedel 9-34 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 (edaspidi ka 'Fond') on 2018. aasta oktoobris asutatud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

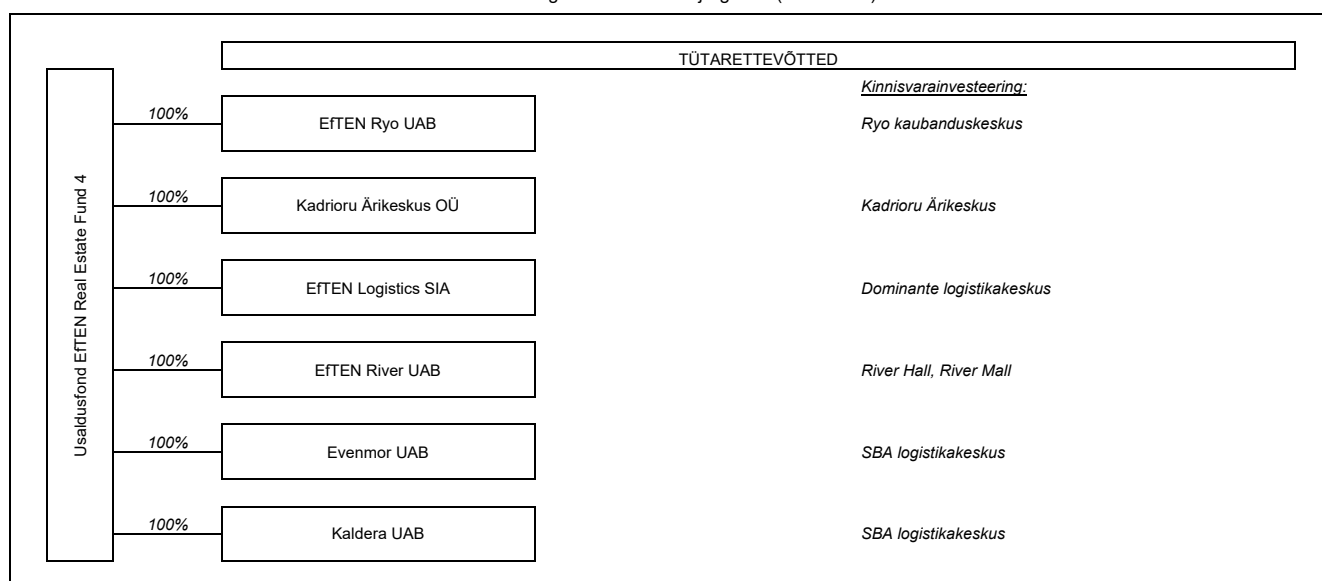
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond. Fond juhindub oma tegevuses *core ja core plus* investeerimisstrateegiast. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investeringute regiooniks on Balti riigid.

Fondi investeerimistegevust juhib EFTEN Capital AS. Fondi täisosanik on EFTEN Neljas GP OÜ.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 31.12.2020 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 8. märtsil 2021.a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 Kontserni struktuur seisuga 31.12.2020 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeeringufondide seadusele ja Rahandusministri määrusele nr. 8 Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele (vastu võetud 18.01.2017) kasutatakse fondi raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelises finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviise, võttes arvesse Investeeringufondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruses sätestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid.

Fond on oma aruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeeringufondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeeringufondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 8 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele) sätestatud nõuetest. Aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt allpool. Fondi raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Fond kui investeeringufond

Fondi tingimused ja investoritega sõlmitud kokkulepped eeldavad, et fond pakub investoritele eelkõige tootlust (s.h kapitali kasvu ja dividende) ärikinnisvara investeeringutelt. Vastavalt fondi investoritega sõlmitud kokkulepetele ootavad investorid Fondilt kui tervikult vähemalt 8%-list tootlust. Fondi tootluse kõige selgema arusaamise tagamiseks mõeldab Fond tütarettevõtete tegevuse tulemust ja nende omakapitali väärtust õiglases väärtuses, mis omakorda toetub eelkõige tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele (tütarettevõtete muud varad ja kohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses).

Fond on registreeritud usaldusfondina, mis võimaldab investoritel kapitali kaasata ning teha väljamakseid väiksemate piirangutega kui seda on võimalik teha teiste äriühingu liikide korral (näiteks aktsiaseltsifondide puhul). Fondil on seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 investoritega sõlmitud rahalise vastutuse lepingud summas 147 438 tuhat eurot, millest Fond on seisuga 31.12.2020 kasutanud 83 500 tuhat eurot. Kokkulepped investoritega sätestavad, et investor on kohustatud investeeringuteks vajalikud summad Fondi arvele tasuma mitte vähem kui 10 tööpäeva jooksul alates fondivalitsejalt sellekohase teate saamisest. Juhul kui Fondil kaasatud kapitali ei õnnestu investeerida, tagastatakse tasutud summad investoritele 30 päeva jooksul.

Tütarettevõtetele saadud dividendid, kapitali tagastused, omaniklaenude tagasimaksud ja intressid makstakse vastavalt sõlmitud kokkulepetele investoritele hiljemalt 30 päeva jooksul pärast nende laekumist Fondi arvele.

Fondi esitas oma esimese, 2019. aasta aastaaruande, konsolideerimata näitajate baasil ning kajastas tütarettevõtteid õiglases väärtuses läbi muutusega kasumiaruandes vastavalt IFRS 9-le ning leidis, et fond vastab IFRS 10-s kirjeldatud investeeringufondi tunnustele.

Kinnisvarainvesteeringute lisandudes tekkis 2020. aastal järjest suurenev vajadus fondi aruandluse ning läbipaistvuse huvides esitada perioodiliselt investoritele fondi konsolideeritud näitajaid, mis võimaldab selgemini ning arusaadavamalt selgitada fondi äritegevuse tulemit, s.h üüritulo kujunemist, vara väärtuse muutust ning fondi rahavoogusid. Seega hindas Kontserni juhtkond veelkord oma tegevuse vastavust investeeringufondi definitsioonile ning leiab, et Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ei vasta investeeringufondi definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringufondi tunnuseid. Lisaks märgime, et kuigi Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulik pigem tavapärastele kinnisvaraettevõtetele.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 emaettevõtte puhul on ka tütarettevõtete õiglase väärtuse hindamine kaudne (IFRS10-le vastavalt teeb investeeringufondi investeeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglases väärtuses) – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 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.

Tulenevalt fondi eripärast, kus konsolideerimata aruandes kajastatud tütarettevõtete väärtuse ainsaks hinnatavaks sisendiks oli õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringud, ei oma konsolideerimine mõju fondi vara puhasväärtusele, vaid on oma olemuselt finantsinformatsiooni esitusviisi muutus. Kuna võrdlusperioodi alguses fondi asutamisel ei olnud fondil ühtegi tütarettevõtet, ei mõjuta konsolideerimine võrdlusperioodi algsaldosid. Seetõttu ei ole käesolevas aruandes lisatud finantsseisundi aruannet võrdlusperioodi alguse seisuga. Fondivalitseja juhtkond on seisukohal, et konsolideeritud aruanne annab fondi

majandustegevusest parema ülevaate, kuna raamatupidamise aruande tarbijate jaoks olulised finantsnäitajad nagu konsolideeritud üüritulo, kinnisvarainvesteeringute väärtus ning laenukohustuste kogusumma on konsolideeritud aruannetes avalikustatud põhjaruannete hulgas erinevalt konsolideerimata aruandest, kus see info oli laiali jaotatud lisade vahel

Tulenevalt ülalloodust esitab usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 fondi ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad rida-realt konsolideerituna. Samuti esitatakse käesolevas aruandes konsolideerituna kõik võrdlusperioodi finantsnäitajad.

IAS 12 – „Tulumaks“

IAS 12.52A sätestab, et juhul kui tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, siis ei kajastata aruannetes tulumaksu kulu ega kohustust enne, kui kasumit jaotatakse (dividendid on välja kuulutatud). Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega 2020. aasta juunis, mille kohaselt peab hoolimata eelpoolnimetatud sättest kajastama konsolideeritud aruannetes edasilükkunud tulumaksukohustuse tütarettevõtetes paikeva jaotamata kasumi suhtes, v.a juhul kui seda ei plaanita nähtavas tulevikus jaotada (IAS12.39-40). Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4-I on kehtiv dividendipoliitika, mille kohaselt jaotatakse iga-aastaselt (bruto)dividendiseks 80% fondi konsolideeritud rahavoost, mistõttu laieneb kontsernile kohustus kajastada igal aruandeaasta bilansipäeval edasilükkunud tulumaksukohustus summas, mis tekiks dividendipoliitika rakendamisel antud aruandeaasta kasumi jaotamisel. Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on Kontsern teinud muudatuse 2019. aasta fondi puhasväärtuses ning pikaajalistes kohustuses alljärgnevalt:

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2019		Muutus
	Esialgne	Korrigeeritud	
€ tuhandetes			
Käibevara kokku	6 480	6 480	0
Põhivara kokku	115 429	115 429	0
VARAD KOKKU	121 909	121 909	0
Lühiajalised kohustused kokku	2 882	2 882	0
Pikaajalised kohustused kokku	55 188	55 313	125
KOHUSTUSED KOKKU	58 070	58 195	125
Fondi puhasväärtus	63 839	63 714	-125
KOHUSTUSED JA FONDI PUHASVÄÄRTUS KOKKU	121 909	121 909	0

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020:

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevat selgitust. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmise, valesi avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020.aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhistest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule“ - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kuludid või tasud ei arvestata 10% testi.

IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldust. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt 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.

2.2.1 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. Alates asutamisest hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. 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. Seoses Covid-19 ebakindlusest tulenevalt on 2020. aastal rahavoogude diskonteerimisel kasutatud veidi kõrgemaid diskontomäärasid - sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist jäid need lõppenud aastal vahemikku 8,0% kuni 9,25% (2019: 7,9% kuni 9,0%). Väljumistootlikkused jäid 2020. aastal pigem samale tasemele, olles vahemikus 7,0%-8,5% (2019: 7,0%-9,0%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 15.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

c) Äriühendused ja varade soetused

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

2.2.2 Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevusest, võtab Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulik pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühingu vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 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 kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernil üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimis põhimõtetele, analüüsidest mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimis põhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

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

Ärisegment / riik	Eesti	Läti	Leedu
Büroopinnad	Kadrioru Ärikeskus	-	River Hall
Lao- ja tootmispinnad	-	Dominante logistikakeskus	SBA logistikakeskus
Kaubanduspinnad	-	-	Ryo Kaubanduskeskus
			River Mall

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 19) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Kontsernil on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll 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 müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

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

Finantseerimise komponent

Kontsernil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Kontsern tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 ei olnud Kontsernil selliseid finantsvarasid, mida kajastatakse õiglasel väärtuses-

Klassifitseerimine sõltub Kontserni ettevõtete ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Grupp on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Kontsern ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Kontsern kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantsstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriates:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- lepingulised varad;
- muud finantsvarad.

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud,

kasumiaruandes finantstulude ja –kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavatelt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Kontsernil ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasest väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediitkahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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 õiglasest 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 renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Edukustasukohustus

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, EFTEN Capital AS ning EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS 100%-line tütarettevõtte) vahel on sõlmitud usaldusfondi leping, mille kohaselt on EFTEN Capital AS-i õigus saada edukustasu summadelt, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (8% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks Kontserni tehtud sissemakseid, teenitud kasumit ning Kontserni puhasväärtust. Edukustasukohustuse potentsiaalse arvestuse aluseks on eeldus, et Fond koos oma tütarettevõtetega on võimalik müüa vähemalt Kontserni puhasväärtuse suuruse summa eest. Edukustasukohustus makstakse Fondivalitsejale välja pärast seda kui Fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sissemakstud kapital ning eelistootlus.

Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni ärikasumi koosseisus (vt ka lisa 14).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Tulumaks

Emaettevõtte

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu usaldusfondi tulumaksukohuslasena ei käsitleta. Maksuläbipaistvus tähendab, et Fondi tütarettevõtetest saadud tulu omistatakse otse Fondi investoritele ja maksustatakse nii, nagu nad oleksid tulu teeninud otse tütarettevõtetest. Fondi tütarettevõtete tulu maksustatakse vastavalt tütarettevõtte asukohariigi maksuseadustele.

Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

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

Läti tütaretevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütaretevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütaretevõtted

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

Leedu tütaretevõtete 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 suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt 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, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütaretevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldetakse 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.

Sissemakstud kapital

Fondi investorite poolt on võetud investeerimiskohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisas 16. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeerimiskohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse. Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeerimiskohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeerimiskohustuse maksimaalse summani. Fondivalitseja (täisosanik) on samuti võtnud maksimaalse investeerimiskohustuse, kuid tulenevalt Äriseadustikust vastutab täisosanik Fondi ees kogu oma varaga. Investorite sissemakseid (usaldusosanikud ja täisosanikud) kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kohustusena, kuna Fondi likvideerimisel on kohustus investoritele tagastada nende proportsionaalne osa Fondi netovarades, investorite sissemakseid Fondi ei registreerita kapitalina ning investorite kohustused Fondi ees ei ole identsed.

3 Tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütaretevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Emaettevõtte						
Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4	Eesti					
Tütaretevõtted						
EFTEN Ryo UAB	Leedu	Ryo kaubanduskeskus	24 392	23 682	100	100
Kadrjoru Ärikeskus OÜ	Eesti	Kadrjoru Ärikeskus	2 177	2 350	100	100
EFTEN River UAB	Leedu	River Mall, River Hall	14 691	14 408	100	100
EFTEN Logistics SIA	Läti	Dominante logistikakeskus	3 869	4 163	100	100
Evenmor UAB	Leedu	SBA logistikakeskus	3 321	-	100	-
Kaldera UAB	Leedu	SBA logistikakeskus	636	-	100	-

KOKKU **49 086** **44 603**

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

Soetused 2020. aastal

2020. aasta jaanuaris soetas Fondi tütarettevõtte EFTEN Logistics SIA 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Logistics 1 SIA, makstes osaluse eest tütarettevõttes 10 810 tuhat eurot ning võttes üle omaniklaene kogusummas 5 906 tuhat eurot. 2020. aasta novembris EFTEN Logistics SIA ja EFTEN Logistics SIA ühinesid.

01.01.2020	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	238
Nõuded ja ettemaksed	281
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	16 500
Omaniklaenuid ja omaniklaenuide intressikohustised	-5 906
Muud kohustused	-303
Netovara õiglane väärtus	10 810
Osaluse soetusmaksumus	10 810
Omaniklaenuide ülevõtmine	5 906
Firmaväärtus	0

2020. aasta detsembris soetas Fond kaks 100%-lise osalusega tütarettevõtet Leedus (Evenmor UAB ja Kaldera UAB), makstes osaluste eest kokku 4 315 tuhat eurot ning võttes üle omaniklaene kogusummas 7 429 tuhat eurot. Tütarettevõtted on plaanis ühendada 2021. aasta esimeses pooles.

Evenmor UAB õiglane väärtus soetuse hetkel oli alljärgnev:

07.12.2020	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	620
Edasilükkunud tulumaksunõue	69
Nõuded ja ettemaksed	156
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	19 543
Pangalaenuid (lisa 12)	-12 018
Omaniklaenuid ja omaniklaenuide intressikohustised	-4 465
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 9)	-402
Muud kohustused	-83
Netovara õiglane väärtus	3 420
Osaluse soetusmaksumus	3 420
Omaniklaenuide ülevõtmine	4 465
Firmaväärtus	0

Kaldera UAB õiglane väärtus soetuse hetkel oli alljärgnev:

07.12.2020	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	9
Nõuded ja ettemaksed	183
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	8 906
Pangalaenuid (lisa 12)	-4 308
Omaniklaenuid ja omaniklaenuide intressikohustised	-2 964
Muud kohustused	-931
Netovara õiglane väärtus	895
Osaluse soetusmaksumus	895
Omaniklaenuide ülevõtmine	2 964
Firmaväärtus	0

2020. aasta detsembris tegi fond ettemaksu 100%-lise osaluse soetamiseks ettevõttes Bergi SIA summas 13 901 tuhat eurot (vt ka lisa 19).

Soetused 2019. aastal

2019. aastal asutas Fond kaks tütarettevõtet (Kadrioru Ärikeskus OÜ ja EFTEN Logistics SIA), makstes tütarettevõtete omakapitali kokku 6 182 tuhat eurot. Lisaks andis Fond nimetatud ettevõtetele aruandeperioodil laenu kogusummas 18 375 tuhat eurot. Fond soetas aruandeperioodil kolmandatelt osapooltelt 100%-lised osalused ettevõtetes EFTEN Ryo UAB (Ryo Kaubanduskeskuse omanikettevõtte) ja EFTEN River UAB (River Hall ning River Mall omanikettevõtte).

EFTEN Ryo UAB õiglase väärtus soetuse hetkel oli alljärgnev:

30.11.2018	Õiglase väärtus
€ tuhandetes	
Raha	2 041
Nõuded ja ettemaksed	51
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	47 000
Pangalaenu (lisa 12)	-24 500
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 9)	-3 118
Muud kohustused	-913
Netovara õiglase väärtus	20 561
Soetusmaksumus	20 561
Firmaväärtus	0

EFTEN River UAB õiglase väärtus soetuse hetkel oli alljärgnev:

31.07.2019	Õiglase väärtus
€ tuhandetes	
Raha	459
Nõuded ja ettemaksed	68
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	31 644
Muud pikaajalised varad	92
Pangalaenu (lisa 12)	-16 100
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 9)	-2 714
Muud kohustused	-543
Netovara õiglase väärtus	12 906
Soetusmaksumus	12 906
Firmaväärtus	0

Seisuga 31.12.2019 oli fondi tütarettevõtte EFTEN Logistics SIA teinud ettemakse 100%-lise osaluse soetamiseks ettevõttes EFTEN Logistics 1 SIA summas 16 716 tuhat eurot.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	2 198	1 713	1 436	0	5 816	5 970	0	0	9 450	7 683
Eesti	1 159	1 389	0	0	0	0	0	0	1 159	1 389
Läti	0	0	1 223	0	0	0	0	0	1 223	0
Leedu	1 039	324	213	0	5 816	5 970	0	0	7 068	6 294
Puhas üüritud, s.h	2 149	1 576	1 221	0	5 451	5 435	0	0	8 821	7 011
Eesti	1 127	1 269	0	0	0	0	0	0	1 127	1 269
Läti	0	0	1 082	0	0	0	0	0	1 082	0
Leedu	1 022	307	139	0	5 451	5 435	0	0	6 612	5 742
Ärikasum, s.h	1 266	2 038	262	0	4 199	7 069	-166	-166	5 561	8 941
Eesti	765	963	0	0	0	0	-166	-166	599	797
Läti	0	0	204	0	0	0	0	0	204	0
Leedu	501	1 075	58	0	4 199	7 069	0	0	4 758	8 144
EBITDA, s.h	1 920	1 400	901	0	5 076	4 938	-166	-166	7 731	6 172
Eesti	985	1 117	0	0	0	0	-166	-166	819	951
Läti	0	0	843	0	0	0	0	0	843	0
Leedu	935	283	58	0	5 076	4 938	0	0	6 069	5 221
Ärikasum									5 561	8 941
Neto finantskulu									-77	-2 372
Kasum ette tulumaksukulu									5 484	6 569
Tulumaksukulu (lisa 9)									-968	-955
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									4 516	5 614

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)								
Eesti	16 480	16 700	0	0	0	0	16 480	16 700
Läti	0	0	16 020	0	0	0	16 020	0
Leedu	14 400	14 300	28 459	0	66 870	67 500	109 729	81 800
Kinnisvarainvesteeringud kokku	30 880	31 000	44 479	0	66 870	67 500	142 229	98 500
Muud pikaajalised varad							14 138	16 929
Netovõlg							-66 690	-52 355
Muud lühiajalised varad							799	640
NETOVARA							90 476	63 714

2020. ja 2019. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

13,2% Kontserni konsolideeritud üüritulust on 2020. aastal saadud Trialto Latvia SIA-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu pindu Dominante logistikakeskuses Lätis. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	2 197	1 648
Üüritulu kaubanduspindadelt	5 547	5 747
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	1 380	0
Muud müügitulud	326	288
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisad 4, 11)	9 450	7 683

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2020	2019
€ tuhandetes		
Eesti	1 159	1 389
Läti	1 223	0
Leedu	7 068	6 294
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisad 4, 11)	9 450	7 683

6 Müüdnud teenuste kulud

	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-108	-53
Vara kindlustus	-10	0
Maamaks ja kinnisvaramaks	-155	-15
Muud haldustegevuse kulud	-14	-66
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-11	-4
Materiaalse põhivara kulum	-8	0
Parenduskulud	-11	-38
Palgakulud, s.h maksud	-147	-88
Muud kulud	-2	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-19	-1
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 11)	-485	-265

7 Turustuskulud

	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-11	-69
Reklaam, reklaamüritused	-133	-338
Turustuskulud kokku	-144	-407

8 Üldhalduskulud

	2020	2019
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-729	-527
Bürookulud	-11	-12
Palgakulud, s.h maksud	-8	0
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-357	-316
Regulaatori kulud	-34	-14
Muud üldhalduskulud	-48	-7
Amortisatsioonikulud	-4	-26
Üldhalduskulud kokku	-1 191	-902

9 Tulumaks

	2020	2019
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt ¹	-60	-125
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-834	-764
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-74	-66
Tulumaksukulu kokku	-968	-955

¹Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega IAS12 edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on Kontsern teinud varasemate perioodide tulumaksukulu ning edasilükkunud tulumaksukohustuse osas parandusi. Vt. selle kohta lähemalt lisast 2.1.

Kontsernil on seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2019. aastal	765	125	890
Edasilükkunud tulumaksukohustus äriühendustest (lisa 3)	5 832	0	5 832
Saldo 31.12.2019	6 597	125	6 722
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2020. aastal	834	60	894
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-125	-125
Edasilükkunud tulumaksukohustus äriühendustest (lisa 3)	307	0	307
Saldo 31.12.2020	7 738	60	7 798

10 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	675	557
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-38	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	637	557
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	0	16
Muude maksude ettemaksed	126	10
Muud viitlaekumised	22	41
Viitlaekumised kokku	148	67
Nõuded kokku (lisa 15)	785	624

Pikaajalised nõuded

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettemaksed tütarettevõtete soetamiseks (lisa 3, lisa 18)	13 901	16 716
Pikaajalised nõuded kokku	13 901	16 716

11 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2020 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2020	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Kadrioru Ärikeskus	Tallinn, Eesti	6 582	2016	12.2018	16 854	16 480	-2%	10%
Ryo kaubanduskeskus	Panevėžys, Leedu	24 264	2005 / 2015	12.2018	47 190	48 800	3%	30%
River Hall ärikeskus	Kaunas, Leedu	8 600	2016/2018	08.2019	14 063	14 400	2%	9%
River Mall kaubanduskeskus	Kaunas, Leedu	9 800	2016/2018	08.2019	18 326	18 070	-1%	11%
Dominante logistikakeskus	Riia, Läti	37 503	2007	01.2020	16 652	16 020	0%	10%
SBA logistika- ja tootmiskeskus	Klaipeda, Leedu	44 048	2020	12.2020	28 459	28 459	0%	17%
Kokku		130 797			141 544	142 229	1%	86%

Aruandeperioodidel (2020. aastal ning perioodil 17.10.2018-31.12.2019) on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Soetused ja arendused perioodil 17.10.2018-31.12.2019	17 056
Soetused äriühendustest perioodil 17.10.2018 – 31.12.2019 (lisa 3)	78 644
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodil 17.10.2018 – 31.12.2019	2 800
Saldo seisuga 31.12.2019 (lisa 4)	98 500
Soetused ja arendused 2020. aastal	895
Soetused äriühendustest 2020. aastal (lisa 3)	44 949
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest 2020. aastal ¹	-2 115
Saldo seisuga 31.12.2020 (lisa 4)	142 229

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse languse 2020. aastal põhjustasid peamiselt Covid-19 kriisist tulenevad konservatiivsemad rahavooprognosid 2021. ja 2022. aastal.

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldos:

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	9 124	7 395
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-485	-265
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	126 209	98 500

Kõik Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks, v.a Dominante logistikakeskus, mille soetuseks laenu ei võetud.

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	10 765	7 198
2-5 aastat	27 574	18 436
Üle 5 aasta	30 742	10 995
Kokku	69 081	36 629

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2020. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	30 880	Diskonteeritud rahavood	2 148	8,0%-8,2%	7,0%	12,9
Logistika	44 479	Diskonteeritud rahavood	3 560	8,5%-9,25%	7,44%-8,5%	3,7
Jaekaubandus	66 870	Diskonteeritud rahavood	5 874	8,2%-9,0%	7,75%-8,5%	14,9
Kokku	142 229		11 582			

2019. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	31 000	Diskonteeritud rahavood	2 164	7,9%-8,0%	7,0%	11,9
Jaekaubandus	67 500	Diskonteeritud rahavood	5 871	7,9%-9,0%	7,75%-9,0%	14,4
Kokku	98 500		8 035			

Sõltumatu eksperdi 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

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2020 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	30 880	660	-650	-630	640	-1 520	1 760
Logistika	44 479	590	-570	-870	910	-1 880	2 150
Jaekaubandus	66 870	1 040	-940	-1 260	1 370	-2 570	2 980
KOKKU	142 229	2 290	-2 160	-2 760	2 920	-5 970	6 890

Seisuga 31.12.2019

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär r +50bp	Diskontomäär r -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	31 000	930	-920	-640	650	-1 540	1 770
Jaekaubandus	67 500	2 500	-2 400	-1 300	1 400	-2 500	2 900
KOKKU	98 500	3 430	-3 320	-1 940	2 050	-4 040	4 670

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

12 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2020	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2020	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	8 763	25.11.23	1,60%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	16 480	9,7%
Swedbank	Leedu	24 500	23 005	28.11.23	2,10%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	48 800	25,4%
Swedbank	Leedu	16 100	14 992	17.07.24	2,45%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	32 470	16,6%
Luminor	Leedu	11 960	16 695	06.12.23	2,55%	Hüpoteek- SBA logistika- ja tootmiskeskus	28 459	18,5%
Kokku		61 760	63 455				126 209	70,1%

Seisuga 31.12.2019 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2019	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	9 200	8 901	25.11.23	1,60%	Hüpoteek - Kadrioru Ärikeskus	16 700	14,0%
Swedbank	Leedu	24 500	23 509	28.11.23	2,10%	Hüpoteek - RYO kaubanduskeskus	49 200	36,9%
Swedbank	Leedu	16 100	15 826	17.07.24	2,45%	Hüpoteek - River kaubanduskeskus	32 600	24,8%
Kokku		49 800	48 236				98 500	75,7%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	4 072	2 121
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-28	-47
Lühiajalised laenukohustused kokku	4 044	2 074

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 15)	63 368	48 188
sh. kohustuste lühiajaline osa	4 044	2 074
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	59 324	46 114
<i>Pangalaenuid</i>	59 383	46 114
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	-59	0

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	4 072	2 121
2-5 aastat	59 383	46 114

Laenukohustuste rahavood	2020	2019
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	48 188	0
Saadud pangalaenuid äriühendustel ning osaluste soetusel	16 238	40 598
Saadud pangalaenuid	457	9 200
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-1 515	-1 563
Diskonteeritud lepingutasude muutus	0	-47
Saldo perioodi lõpus	63 368	48 188

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 15.

13 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	711	353
Võlad tarnijatele kokku (lisa 15)	711	353
Võlad väärtpaberitehingutest	16	0
Muud võlad	20	0
Muud võlad kokku	36	0
Käibemaks	211	149
Ettevõtte tulumaks	74	2
Üksikisiku tulumaks	4	0
Sotsiaalmaks	6	4
Maamaks, kinnisvaramaks	90	27
Maksuvõlad kokku	385	182
Intressivõlad (lisa 15)	8	2
Üürmike tagatisrahad (lisa 15)	220	256
Muud viitvõlad (lisa 15)	25	15
Viitvõlad kokku	253	273
Muud ettemakstud tulud	40	0
Ettemaksed kokku	40	0
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 15)	1 425	808

Pikaajalised võlad

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 397	1 042
Edukustasukohustused (lisa 14)	548	1 435
Muud pikaajalised võlad kokku	1 945	2 477

14 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2020 arvestanud edukustasu kohustust alljärgnevalt:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	1 435	0
Edukustasukohustuse vähenemine / suurenemine	-887	1 435
Saldo perioodi lõpus	548	1 435

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, EFTEN Capital AS ning EFTEN Neljas GP OÜ (EFTEN Capital AS 100%-line tütarettevõtte) vahel on sõlmitud usaldusfondi leping, mille kohaselt on EFTEN Capital AS-i õigus saada edukustasu summadelt, mis ületavad investorite sissemakseid ning eelistootlust (8% sissemaksetelt aastas). Investorite sissemaksete ja eelistootluse määra ületavatelt väljamaksetelt makstakse 80% investoritele ning 20% EFTEN Capital AS-le. Fond kajastab potentsiaalset eelduslikku edukustasukohustust igal bilansipäeval, arvestades bilansipäevaks Kontserni tehtud sissemakseid, teenitud kasumit ning Kontserni puhasväärtust. Edukustasukohustuse potentsiaalse arvestuse aluseks on eeldus, et Fond koos oma tütarettevõtetega on võimalik müüa vähemalt Kontserni puhasväärtuse suuruse summa eest. Edukustasukohustus makstakse Fondivalitsejale välja pärast seda kui Fondi investoritele on tagastatud kogu algselt sissemakstud kapital ning eelistootlus.

Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni ärikasumi koosseisus.

15 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	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		7 846	5 840
Nõuded ostjate vastu	10	637	557
Finantsvarad kokku		8 483	6 397
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	12	63 368	48 188
Võlad tarnijatele	13	711	353
Üürnike tagatisrahad	13	1 617	1 298
Intressivõlad	13	8	2
Viitvõlad	13	25	15
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		65 729	49 856
Finantskohustused kokku		65 729	49 856

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 fondi osanike 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 riskootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute 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 finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused. 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 31.12.2020 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 86% (31.12.2019: 82%) on seotud 3-kuu EURIBOR'ga ning 14% 1-kuu EURIBORIGA (31.12.2019: 18%). 3-kuu Euribor kõikus 2020. aastal tasemel -0,526% kuni -0,379%. Laenulepingute marginaalid jäävad 2020. aasta lõpus vahemikku 1,6% kuni 2,55% (31.12.2019: 1,6% kuni 2,45%) EFTEN Real Estate Fund 4 laenuportfelli on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektset 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 kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 45% (31.12.2019: 49%) ning võla kattekordaja 3,2 (2019: 2,6).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info Kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajaluse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2020	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	335	1 008	2 716	59 396	0	63 455
Intressimaksud	122	362	935	2 668	0	4 087
Intressikohustused	8	0	0	0	0	8
Võlad tarnijatele	711	0	0	0	0	711
Üürnike tagatisrahad	119	26	74	1 199	198	1 617
Viitvõlad	25	0	0	0	0	25
Finantskohustused kokku	1 320	1 396	3 725	63 263	198	69 903

Seisuga 31.12.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	174	525	1 412	46 124	0	48 235
Intressimaksud	88	263	686	2 951	0	3 988
Intressikohustused	2	0	0	0	0	2
Võlad tarnijatele	353	0	0	0	0	353
Üürnike tagatisrahad	28	35	194	767	275	1 298
Viitvõlad	15	0	0	0	0	15
Finantskohustused kokku	660	823	2 292	49 842	275	53 891

Käibekapitali aruanne

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	7 846	5 840
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 10)	785	624
Ettemakstud kulud	14	16
Käibevara kokku	8 645	6 480
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 12)	-4 044	-2 074
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 13)	-1 425	-808
Lühiajalised kohustused kokku	-5 469	-2 882
Käibekapital kokku	3 176	3 598

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 deposiitide 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 üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitdikõbulikuks 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Aegumata	504	488
Aegunud, s.h	171	69
<i>Kuni 30 päeva</i>	103	59
<i>30-60 päeva</i>	56	4
<i>Üle 60 päeva</i>	12	6
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-38	0
Nõuded ostjate vastu kokku	637	557

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	7 846	5 840
Nõuded ostjate vastu	637	557
Maksimaalse krediidirisk kokku	8 483	6 397

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

Reiting	31.12.2020	31.12.2019
Aa2	7 284	5 839
Aa3	561	0
Kokku	7 845	5 839

Kapitalijuhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Fond investeerib tütarettevõtetesse, kelle peamine rahavoog tuleneb kinnisvarainvesteeringutest ning kaasab investeeringute tegemiseks uut kapitali. Fond investeerib nii otse tütarettevõtete omakapitali kui annab tütarettevõtetele investeeringute tegemiseks laenu. Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude mahtu. Fond investeerib tütarettevõtete soetamisel selle omakapitali mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest. Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Fond maksis 2020. aastal investoritele dividende summas 2 900 tuhat eurot ning intresse kogusummas 254 tuhat euro (kokku 5% investeeritud kapitalilt seisuga 31.12.2019).

Fondi juhtkonna hinnangul juhtkonna lubab olemasolev investeerimisportfell tasuda investoritele 2020. aastal teenitud rahavoo arvel kokku 4 182 tuhat eurot, s.o 5% fondi investeeritud kapitalilt seisuga 31.12.2020.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud 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 31.12.2020 ega 31.12.2019 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

16 Sissemakstud kapital

Fond asutati 17.10.2018. Fondi tehti esimesed sissemaksed perioodil 26.10.2018-09.11.2018 summas 2 424 tuhat eurot, mistõttu fondi algbilansi koostamisel (17.10.2018) ei olnud bilansis sissemakstud kapitali veel kajastatud.

2018. aasta lõpus ja 2019. aastal tegid Fondi investorid Fondi sissemakseid kokku 60 100 tuhande euro ulatuses ning Fondi investoritele tagastati kapitali 2 000 tuhande euro ulatuses.

2020. aastal tegid Fondi investorid uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks sissemakseid kokku 25 400 tuhande euro ulatuses ning investoritele tagastati läbi Kontserni ettevõtete kasumi ja intresside jaotamise 3 154 tuhande euro ulatuses kapitali.

Fondi sissemakstud kapitali saldo seisuga 31.12.2020 oli 83 500 tuhat eurot (31.12.2019: 58 100 tuhat eurot).

Fondi ja Fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks Fondile kokku 147 438 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik investeringute tegemiseks kaasata veel 63 938 tuhat eurot kapitali.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2020	31.12.2019
Swedbank Läti pensionifondid	21,7%	21,7%
EBRD	20,0%	20,0%
SEB pensionifondid	14,0%	14,0%
LHV pensionifondid	13,6%	13,6%
Swedbank Eesti pensionifondid	12,7%	12,7%

17 Tehingud seotud osapooltega

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 loeb seotud osapoolteks:

- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN Neljas GP OÜ
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt 2020. aastal valitsemisteenust summas 729 tuhat eurot (2019: 527 tuhat eurot), (vt lisa 8). Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ei olnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2020. ega 2019. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2020. ja 2019. aastal kuus töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 155 tuhande euro ulatuses (2019: 88 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse liikmetele 2020. ega ka 2019. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

18 Bilansipäevajärgsed sündmused

Tütarettevõtte soetus

2021. aasta jaanuaris soetas EFTEN Real Estate Fund 4 100% Bergi SIA osadest. Bergi SIA-le kuulub logistikakeskus Riias.

Bergi SIA õiglane väärtus soetuse hetkel on toodud allolevas tabelis. Fond tegi 2020. aasta detsembris Bergi SIA osaluse soetuse ning omaniklaenude ülevõtmise eest ettemaksu kogusummas 13 901 tuhat eurot.

01.01.2021	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	1 153
Nõuded ja ettemaksed	32
Kinnisvarainvesteeringud	26 750
Pangalaenu	-14 000
Omaniklaenu ja omaniklaenude intressikohustised	-7 962
Muud kohustused	-34
Netovara õiglane väärtus	5 939
Osaluse soetusmaksumus	5 939
Omaniklaenude ülevõtmine	7 962
Firmaväärtus	0

19 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti 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

esmaes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmaes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

KASUMIARUANNE

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	729	527
Brutokasum	729	527
Üldhalduskulud	-895	-693
Ärikasum	-166	-166
Kasum tütarettevõtetest	3 054	6 953
Muud finantstulud ja -kulud	1 627	-1 174
Kasum enne tulumaksu	4 515	5 613
Aruandeaasta puhaskasum	4 515	5 613
Aruandeaasta koondkasum	4 515	5 613

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 119	2 144
Nõuded ja viitlaekumised	785	29
Käibevara kokku	1 904	2 173
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	49 086	44 602
Pikaajalised nõuded	40 068	18 375
Põhivara kokku	89 154	62 977
VARAD KOKKU	91 058	65 150
Võlad	36	2
Lühiajalised kohustused kokku	36	2
Edukustasu kohustus	548	1 435
Pikaajalised kohustused kokku	548	1 435
Kohustused kokku	584	1 437
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	90 474	63 713
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	91 058	65 150

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	4 515	5 613
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-741	-261
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-154	-4 953
Saadud dividendid	-2 900	-2 000
Edukustasu kohustuse muutus	-886	1 435
Korrigeerimine kokku	-4 681	-5 779
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-166	-166
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	7	2
Rahavood äritegevusest kokku	-159	-164
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-25 644	-39 649
Antud laenud	-600	-18 375
Saadud dividendid	2 900	2 000
Saadud intressid	232	232
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-23 112	-55 792
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitali tagastused	-3 154	-2 000
Kapitali sissemaksed	25 400	60 100
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	22 246	58 100
RAHAVOOD KOKKU	-1 025	2 144
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 144	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 025	2 144
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 119	2 144

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2020	17.10.2018- 31.12.2019 ¹	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Usaldus- ka täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	63 713	0	0
Kapitali sissemaksed	25 400	60 100	85 500
Kapitali tagastused	0	-2 000	-2 000
Netomuutus kapitalis	25 400	58 100	83 500
Dividendide ja intresside edasikandmine	-3 154	0	-3 154
Aruandeaasta puhaskasum	4 515	5 613	10 128
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	90 474	63 713	90 474

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (äriomadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	90 474	63 713
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-49 086	-44 602
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	49 088	44 603
Kokku	90 476	63 714

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 osanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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 finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet 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 ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust

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

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 kavatab 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 auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;

- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

8. märts 2021
Tallinn, Eesti

Juhatuse allkirjad 2020. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 2020. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN Neljas GP OÜ juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2020	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	729	100%	jah