

Konsolideeritud 2021. aasta majandusaasta aruanne

EFTEN Residential Fund usaldusfond

Registrikood: 16050037

Aruandeperioodi algus: 11.09.2020

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2021

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



**EFTEN
RESIDENTIAL
FUND**



TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
1 Üldine informatsioon	8
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	8
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest	10
3 Tütarettevõtted	16
4 Segmentiaruandlus	16
5 Müügitulu	17
6 Üldhalduskulud	17
7 Raha ja raha ekvivalendid	17
8 Nõuded ja viitlaekumised	18
9 Kinnisvarainvesteeringud	18
10 Materiaalne põhivara	19
11 Võlad ja ettemaksud	20
12 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	20
13 Sissemakstud kapital	23
14 Tehingud seotud osapooltega	23
15 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	24
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	26
Juhatuse allkirjad 2021. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	29
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	30

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Residential Fund esimese majandusaasta aruande kohta

Meil on hea meel teatada, et detsembris valmisid Kadaka Metsapark üürimajas esimesed korterid ning fond sai oma esimese üüritulu summas 5 tuhat eurot. Käesoleva aruande koostamise ajaks, 2022. aasta veebruariks, on üürilepingud sõlmitud 79,6%-le kogu üüripinnast, mille järgi hakkab fond üüritulu saama 2022. aasta I kvartalis.

2021. aasta detsembris hindas Colliers International esmakordselt Kadaka Metsapargi projekti, mille tulemusel kasvas fondi puhasväärtus 4,115 miljoni euro võrra. Oleme rahul, et meil fondijuhtidena on õnnestunud arendusprotsessi käigus palju väärtust luua, seda osati ka põhjusel, et ehituslepingu sõlmimine langes investoritele soodsale ajale (enne kiiret ehitushindade tõusu).

Kaunase üürimaja projektis on kujunemas hoone nulltsükkel. Hoone valmimine ja üürnikele üleandmine on planeeritud 2023. aasta esimesse poolde.

Bultu projektis Riias oleme lõpetanud maatüki omandamise Riia linnalt ning detsembris soetasime ka naaberkrundi, samuti tegeleme kogu tehnilise projekti hankega. Ehitamist plaanime alustada kõige varasemalt 2022. aasta lõpus, pigem 2023. aasta kevadel, mis tähendab, et valmimine langeb 2024. aasta kevadesse. Kokku on plaanis ehitada 130 uut korterit.

Kokkuvõtteks – meil on 2021. aasta lõpu seisuga igas Balti riigis üürimaja projekt, mille üürikorterite maht on kokku 339 korterit.

Finantsülevaade

EFTEN Residential Fund usaldusfond (edaspidi „Fond“) on Baltikumis elukondlikkusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Fond asutati 11. september 2020. aastal ning seisuga 31.12.2021 on Fond läbi oma tütarettevõtete teinud kolm kinnisvarainvesteeringut Eestis, Lätis ja Leedus kogumahas 12 812 tuhat eurot. Fond on oma esimesel aruandeperioodil sõlminud kapitali kaasamiseks siduvaid lepinguid kogusummas 35 100 tuhat eurot, millest on Fondile investeeringute tegemiseks 31.12.2021 seisuga laekunud 12 684 tuhat eurot. Fondi esimese tegevusaasta puhaskasum on kokku 3 877 tuhat eurot ning varade maht 19 635 tuhat eurot.

	31.12.2021
<i>€ miljonites</i>	
Kinnisvarainvesteeringud	16,927
Muud pikaajalised varad	0,150
Käibevara, v.a raha	0,442
Varad kokku	19,635
Puhasväärtus (NAV)	16,561
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	12,684
Kaasmata kapital	22,416

Peamised finantsuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine vara puhasväärtus) * 100	46,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	39,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	61,1
EBITDA (€ tuhandetes)	-0,239
EBIT (€ tuhandetes)	3,880
Koondkasum (€ tuhandetes)	3,877
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,6

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Residential Fund usaldusfondi keskmine kaasatud kapital.

Kinnisvaraportfell

Fondi tütarettevõtte on seisuga 31.12.2021 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Tütarettevõtte	Kinnisvaraportfell	Asukoht	Soetamise aeg	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üür-korterite arv
EFTEN K141 OÜ	Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 445	14 560	113
Tallinas 3 SIA	Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	352	352	130
EFTEN Zeimenos UAB	Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	2 015	2 015	96
Kokku				12 812	16 927	339

Kadaka Metsapark üürimajas valmisid 2021. aasta detsembris esimesed korterid. Seisuga 31.12.2021 oli hoones välja üüritud 30 korterit, millest laekus detsembris üüritulu 4,7 tuhat eurot. Kadaka Metsapark valmis lõplikult 2022. aasta jaanuaris ning käesoleva aruande koostamise hetkel on hoone kõikidest üüripindadest välja renditud 79,6%.

2021. aasta lõpus alustas ka Kaunases üürimaja ehitust. Hoone ehituse valmimise tähtaeg on 2023. aasta I kvartalis.

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2021 seisuga 16 561 tuhat eurot.

Fondil on seisuga 31.12.2021 kokku 27 investorit. Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2021
Compensa Life Vienna Insurance Group	42,74%
LHV Pensionifondid	14,24%

Juhtimine

EFTEN Residential Fund usaldusfond äriregistris registreeritud 2020 septembris, misjärel fond alustas oma tegevust.

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	11.09.2020-31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	4,5	5
Müüdüd teenuste kulu		-16
Turustuskulud		-6
Puhas üüritulu	4	-17
Üldhalduskulud	6	-223
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9	4 115
Muud äritulud ja -kulud		5
Ärikasum	4	3 880
Muud finantstulud ja -kulud		-4
Kasum enne tulumaksu	4	3 876
Tulumaksukulu		1
Aruandeperioodi puhaskasum		3 877
Aruandeaasta koondkasum kokku	4	3 877

Lisad lehekülgedel 8-25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2021	11.09.2020
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	7	2 116	0
Nõuded ja viitlaekumised	8	442	0
Käibevara kokku		2 558	0
Pikaajalised nõuded		1	0
Kinnisvarainvesteeringud	4,9	16 927	0
Materiaalne põhivara	10	113	0
Immateriaalne põhivara		36	0
Põhivara kokku		17 077	0
VARAD KOKKU		19 635	0
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Võlad ja ettemaksed	11	1 552	0
Lühiajalised kohustised kokku		1 552	0
Muud pikaajalised võlad	11	1 522	0
Pikaajalised kohustised kokku		1 522	0
Kohustised kokku		3 074	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		16 561	0
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		19 635	0

Lisad lehekülgedel 8-25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	11.09.2020-31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Puhaskasum		3 877
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud		1
Finantsvarade allahindluskulu		3
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	9	-4 115
Muud muutused		-5
Põhivara kulum ja väärtuse langus		1
Tulumaksukulu		-1
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-4 116
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		-239
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		27
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-95
Rahavood äritegevusest kokku		-307
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-150
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	-7 168
Kinnisvarainvesteeringute müük		97
Tütarettevõtete soetus		198
Antud laenud		-205
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 228
Laenude tagasimaksed (muud)		-115
Makstud muud intressid		-7
Kapitali sissemaksed	13	9 773
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		9 651
RAHAVOOD KOKKU		2 116
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 116
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7	2 116

Lisad lehekülgedel 8-25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes	
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	0
Kapitali sissemaksed	12 684
Netomuutus kapitalis	12 684
Aruandeaasta koondkasum	3 877
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	16 561

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 13.

Lisad lehekülgedel 8-25 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Residential Fund usaldusfond (edaspidi ka 'Fond') on 2020. aasta septembris asutatud rahavoogu tootvasse elukondlikusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

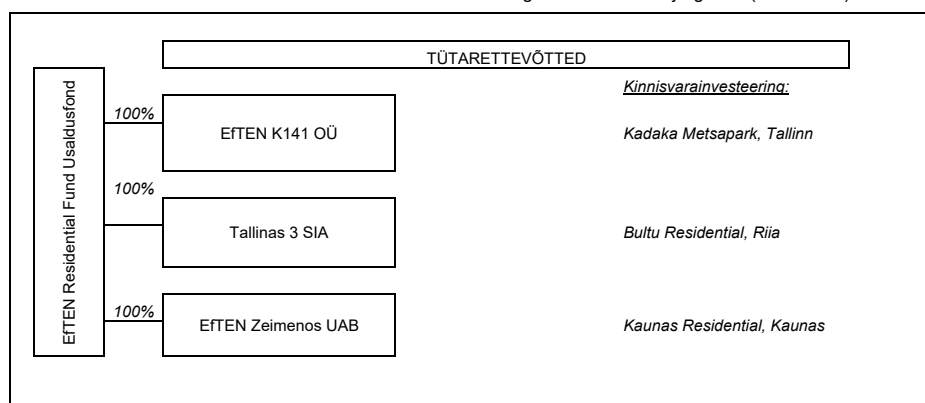
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Residential Fund usaldusfond pikendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne perioodi 11.09.2020 kuni 31.12.2021 kohta on allkirjastatud juhatuse poolt 11. märtsil 2022.a. Fondi esimene aastaaruanne on koostatud pikendatud perioodi kohta, sest fond asutati 2020. aasta teises pooles.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Residential Fund usaldusfondi kontserni struktuur seisuga 31.12.2021 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide 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 Investeerimisfondide 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 Investeerimisfondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeerimisfondide 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 õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernil 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 klassifitseerimiseks 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 õiglane väärtus kontsenteerub 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 selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, 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 ettevõtte 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 liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina omakapitaliinstrumendis.

„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 muudatuste mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

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.

Et hki 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. Valdkonrad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. 2021. aasta lõpus oli valmimas Kontserni esimene üürimaja – Kadaka Metsapark, mida hinnati diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid ajakohastatakse iga hindamise raames ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. 2021. aasta lõpu seisuga hinnatud Kadaka Metsapargi väljumistootlikkus oli hinnangus 5,0% ja diskontomäär 6,7%.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisan 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 kinnisvaraobjekt 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 EFTEN Residential Fund ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Residential Fund investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Residential Fund oma investeeringutes olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele.

Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Residential Fund emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglasest väärtusest hinnatakse vara, mis asub EFTEN Residential Fund tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglane väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritud, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Residential Fund ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on kontsernile 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 emaettevõttegi. 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 soetusmaksumuselt, 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.

Segmentiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemise arvestuse ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitika. 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 üks ärisegment koos geograafiliste segmentidega on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Elukondlik kinnisvara	Kadaka Metsapark, Tallinn	Bultu Residential, Riia	Kaunas Residential, Kaunas

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 tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 15 on investeeringud tütarettevõttesse 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 üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

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 müügihinna 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 31.12.2021 i olnud kontsernil selliseid finantsvarasid, mida kajastatakse õiglasel väärtuses.

Klassifitseerimine sõltub kontserni ettevõtete ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel 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 ärimudelist 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 finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2021 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistes kategooriates:

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

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglases 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 vastavate instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Kontsernil ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

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

Eeldatava krediidikahju 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 krediidikahjumina 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 iga bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase 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 nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, 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 õiglane 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 kulutusi. 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt 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).

Lisaks 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 ettevõtte edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

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 tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtted

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 tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas 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 tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajastata edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse 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 13. 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 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %
			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Emaettevõtte					
EFTEN Residential Fund Usaldusfond	Eesti				
Tütarettevõtted					
EFTEN K141 OÜ	Eesti	Kadaka Metsapark, Tallinn	4 323		100
Tallinas 3 SIA	Läti	Bultu Residential, Riia	-1		100
EFTEN Zeimenos UAB	Leedu	Kaunas Residential, Kaunas	296		100

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

30.09.2020 soetas EFTEN Residential Fund 100%-lise osaluse ettevõttes EFTEN K141 OÜ. Osaluse mitterahaline soetusmaksumus oli 692 tuhat eurot ning lisaks võttis fond üle endise omaniku laenuõuded koos intressinõuetega kogusummas 2 218 tuhat eurot. Osaluse soetusmaksumuse ning ülevõetud laenu- ja intressinõuete katteks suurendas fond kapitali kogusummas 2 910 tuhat eurot, millises ulatuses tegid EFTEN K141 OÜ osaluse müüjad mitterahalise sissemakse. Tütarettevõtte arendab EFTEN Residential Fund esimest üürimaja 'Kadaka Metsapark'. Tütarettevõtte õiglane väärtus soetushetkel on toodud allolevas tabelis:

	Õiglane väärtus
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha	170
Nõuded ja ettemaksed	88
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 9)	2 926
Laenukohustised	-2 090
Intressivõlad	-128
Muud kohustused	-274
Netovara õiglane väärtus	692
Soetusmaksumus	692
Firmaväärtus	0

2021. aasta juunis soetas EFTEN Residential Fund 100%-lise osaluse ettevõttes Tallinas 3 SIA, kellele kuulub Bultu üürimaja arendusprojekt Riias. Osaluse soetusmaksumus oli 4 tuhat eurot ning tütarettevõtte õiglane väärtus soetushetkel oli järgmine:

	Õiglane väärtus
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha	35
Nõuded ja ettemaksed	10
Kinnisvarainvesteeringud müügiks	92
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 9)	194
Laenukohustised	-320
Intressivõlad	-7
Netovara õiglane väärtus	4
Soetusmaksumus	4
Firmaväärtus	0

12.11.2021 asutas EFTEN Residential Fund 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Zeimenos UAB, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. Asutamise järgselt soetas tütarettevõtte kinnistu Kaunases, kuhu ehitatakse fondi esimene Leedu üürimaja.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

11.09.2020 - 31.12.2020	Eesti	Läti	Leedu	Allokeerimata	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu (lisa 5), s.h	5	0	0	0	5
Puhas üüritul	-16	-1	0	0	-17
EBITDA	-185	-2	-3	-48	-238
Ärikasum	3 933	-2	-3	-48	3 880
Neto finantskulu					-4
Kasum ette tulumaksukulu					3 876
Tulumaksukulu (lisa 9)					1
ARUANDEAASTA PUHASKASUM					3 877

SEGMENTI VARAD

Seisuga 31.12.2021	Eesti	Läti	Leedu	Kokku
€ tuhandetes				
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	14 560	352	2 015	16 927
Muud pikaajalised varad				150
Netovõlg (kohustused miinus raha)				-958
Muud lühiajalised varad				442
NETOVARA				16 561

Aruandeperioodil ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte. Kontserni ühegi üürniku tulu ei ületa 10% konsolideeritud üüritulust.

5 Müügitulu

Tegevusalad	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes	
Üüritulul elupindadelt	5
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisad 4,9)	5

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes	
Eesti	5
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	5

6 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes	
Valitsemisteenus (lisa 14)	-149
Bürookulud	-10
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-49
Regulaatori kulud	-12
Muud üldhalduskulud	-2
Amortisatsioonikulud	-1
Üldhalduskulud kokku	-223

7 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2021
€ tuhandetes	
Nõudmiseni hoitud	2 116
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 12)	2 116

8 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>	
Ostjate tasumata summad	18
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	18
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	423
Muud viitlaekumised	1
Viitlaekumised kokku	424
Nõuded kokku (lisa 12)	442

9 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2021 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2021	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 445	14 560	39%	74%
Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	352	352	0%	2%
Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	2 015	2 015	0%	10%
Kokku			12 812	16 927	32%	86%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

Aruandeperioodidel on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Soetused ja arendused perioodil 11.09.2020-31.12.2021	9 692	9 692
Soetused äriühendustest perioodil 11.09.2020-31.12.2021 (lisa 3)	3 120	3 120
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodil 11.09.2020-31.12.2021	4 115	4 115
Saldo seisuga 31.12.2021 (lisa 4)	16 927	16 927

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	11.09.2020-31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	5
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-16
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 11)	2 942
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	173

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruandes seisuga 31.12.2021 kajastatud Kadaka Metsapark üürimaja õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Kaunase üürimaja soetati vahetult enne bilansipäeva ning ehitustegevust ei olnud veel alanud, mistõttu ei erine selle projekti soetusmaksumus oluliselt tema õiglasest väärtusest. Samuti ei olnud seisuga 31.12.2021 alanud ehitustegevus ka Bultu projektis Riias.

Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades arvatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse peamised sisendid on toodud allolevas tabelis:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta, €
€ tuhandetes Kadaka Metspark	14 560	Diskonteeritud rahavood	658	6,7%	5,0%	485

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 31.12.2021 kontserni bilansis kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes Kadaka Metspark	14 560	1 550	-1 540	-310	320	-1 070	1 310
KOKKU	14 560	1 550	-1 540	-310	320	-1 070	1 310

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

10 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
€ tuhandetes		
Jääkväärtus 11.09.2020	0	0
Soetusmaksumus 11.09.2020	0	0
Akumuleeritud kulum 11.09.2020	0	0
Soetused ja arendused	113	113
Jääkväärtus 31.12.2021	113	113
Soetusmaksumus 31.12.2021	113	113
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	0	0

11 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>	
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 9)	1 420
Muud võlad tarnijatele	46
Võlad tarnijatele kokku	1 466
Käibemaks	42
Ettevõtte tulumaks	2
Maksuvõlad kokku	44
Üürnike tagatisrahad	38
Muud viitvõlad	4
Viitvõlad kokku	42
Võlad ja ettemaksed kokku	1 552

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 12.

Pikaajalised võlad

	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>	
Muud pikaajalised võlad (lisa 9)	1 522
Muud pikaajalised võlad kokku	1 522

12 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on võlad tarnijatele ning peamine finantsvara on raha.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Finantsvarad - laenud ja nõuded		
Raha ja raha ekvivalendid	7	2 116
Nõuded ostjate vastu	8	18
Finantsvarad kokku		2 134
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		
Võlad tarnijatele	11	1 466
Üürnike tagatisrahad	11	38
Viitvõlad	11	4
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		1 508
Finantskohustused kokku		1 508

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 riskiootused, 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 finantsinstrumendid, 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 Fondi tütarettevõtete poolt võetud pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi, kus intressimäärade kallinemise tulemusel võivad väheneda tütarettevõttest saadavad tulud.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2.

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Seisuga 31.12.2021 ei olnud Kontserni ettevõtte veel finantseerimislepinguid sõlminud ning kõik investeeringud olid tehtud omavahenditest.

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

Seisuga 31.12.2021	Alla 1 kuu	4-12 kuud	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Võlad tarnijatele	1 466	0	0	0	1 466
Üürnike tagatisrahad	0	38	0	0	38
Viitvõlad	4	0	0	0	4
Muud pikaajalised võlad	0	169	677	676	1 522
Finantskohustused kokku	1 470	207	677	676	3 030

Käibekapitali aruanne

	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	2 116
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 8)	442
Käibevara kokku	2 558
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 11)	-1 552
Lühiajalised kohustused kokku	-1 552
Käibekapital kokku	1 006

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 üürimaksete 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 krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2021
Aegumata	17
Aegunud, s.h	1
<i>Kuni 30 päeva</i>	<i>1</i>
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 8)	18

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2021
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	2 116
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	18
Maksimaalse krediidirisk kokku	2 134

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

Reiting	31.12.2021
Aa2	2 116
Kokku (lisa 7)	2 116

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 või annab tütarettevõtetele omaniklaenu mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest. Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intress).

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 31.12.2021 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 tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

13 Sissemakstud kapital

Fond asutati 11.09.2020. Fondi tehti esimesed sissemaksed perioodil 30.09.2020 summas 2 911 tuhat eurot, mistõttu fondi albilansi koostamisel (11.09.2020) ei ole bilansis sissemakstud kapitali veel kajastatud.

Fondi sissemakstud kapitali saldo seisuga 31.12.2021 oli 12 684 tuhat eurot, sh 2020. aasta sügisel seoses EFTEN K141 OÜ soetusega tehtud mitterahaline sissemakse summas 2 910 tuhat eurot (lisa 3).

Fondi ja Fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2021 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütaretevõtete soetamiseks Fondile kokku 35 100 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik kaasata veel 22 416 tuhat eurot kapitali.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2021
Compensa Life Vienna Insurance Group	42,74%
LHV Pensionifondid	14,24%

14 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Residential Fund usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Residential Fund usaldusfond juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Residential Fund usaldusfond töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN REF GP OÜ
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 149 tuhat eurot (vt lisa 6). EFTEN Residential Fund usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil aruandeperioodil töötajaid polnud. Kontserni juhatuse liikmetele 2021. 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.

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

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

KASUMIARUANNE

	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes	
Müügitulu	148
Brutokasum	148
Üldhalduskulud	-197
Ärikasum	-49
Kasum/kahjum tütarettevõtetest	3 621
Muud finantstulud ja -kulud	309
Kasum enne tulumaksu	3 881
Aruandeaasta puhaskasum	3 881
Aruandeaasta koondkasum	3 881

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2020	11.09.2020
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	785	0
Nõuded ja viitlaekumised	10 057	0
Käibevara kokku	10 842	0
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	4 620	0
Pikaajalised nõuded	1 080	0
Immateriaalne põhivara	31	0
Põhivara kokku	5 731	0
VARAD KOKKU	16 573	0
Võlad	11	0
Lühiajalised kohustused kokku	11	0
Kohustused kokku	11	0
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	16 562	0
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	16 573	0

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	11.09.2020-31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>	
Rahavood äritegevusest	
Puhaskasum	3 881
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>	
Intressitulud ja intressikulud	-309
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 621
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1
Korrigeerimine kokku	-3 929
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-48
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	11
Rahavood äritegevusest kokku	-37
Rahavood investeerimistegevusest	
Immateriaalse põhivara soetus	-32
Tütarettevõtete soetus	-7
Antud laenud	-8 915
Saadud intressid	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-8 948
Rahavood finantseerimistegevusest	
Kapitali sissemaksed	9 770
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	9 770
RAHAVOOD KOKKU	785
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	785
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	785

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	11.09.2020-31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>	
Usaldus- ka täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	0
Kapitali sissemaksed	12 681
Netomuutus kapitalis	12 681
Dividendide ja intresside edasikandmine	
Aruandeaasta puhaskasum	3 881
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	16 562

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

	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>	
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	16 562
Tütar- ja ühissetevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-4 620
Tütar- ja ühissetevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	4 619
Kokku	16 561

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Residential Fund usaldusfond osanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Residential Fund usaldusfond ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (11. september 2020 kuni 31. detsember 2021) konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisaid, 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 Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

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

- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me 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

14. märts 2022
Tallinn, Eesti

Juhatuse allkirjad 2021. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Residential Fund usaldusfond 31 detsembril 2021 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2021	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	148	100%	jah