

# Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2021

**EFTEN Kinnisvarafond AS**  
**Registrikood: 11505393**

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021  
Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2021

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@eften.ee](mailto:info@eften.ee)  
Veebilehe aadress: [www.eften.ee](http://www.eften.ee)



**EFTEN**  
**KINNISVARAFOND**

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>2</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>11</b>
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....	11
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	11
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	12
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	13
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	14
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	15
1 Üldine informatsioon .....	15
2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest .....	16
3 Tütar- ja ühisettevõtted .....	24
4 Segmendiaruandlus .....	25
5 Müügitulu .....	26
6 Müüdü teenuste kulud .....	26
7 Turustuskulud .....	26
8 Üldhalduskulud .....	27
9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest .....	27
10 Finantskulud .....	27
11 Tulumaks .....	27
12 Aktsiakasum .....	28
13 Raha ja raha ekvivalendid .....	28
14 Nõuded ja viitlaekumised .....	28
15 Kinnisvarainvesteeringud .....	29
16 Laenukohustused .....	31
17 Võlad ja ettemaksed .....	33
18 Edukustasu kohustus .....	33
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	34
20 Aktsiakapital .....	39
21 Tingimuslikud kohustused .....	39
22 Tehingud seotud osapooltega .....	40
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne .....	41
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss .....	42
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne .....	43
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne .....	44
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	45
Kasumi jaotamise ettepanek .....	48
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. aasta majandusaasta aruandele .....	49
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile .....	50

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar 2021. aasta majandustulemuste kohta

Tänu kinnisvaraportfelli diferentseeritusele saime 2021. aastal taas tõdeda, et Covid-19 kriisi mõju on EFTEN Kinnisvarafond AS-i majandustulemustele väike. Hoolimata asjaolust, et kontseri tütarettevõtte müüs 2021. aasta mais edukalt Kadaka tee 63 büroohoone (Elektrilevi endine peahoone), siis konsolideeritud fondi müügitulu ikkagi kasvas, seda eelkõige tänu Jurkalnes Tenchonolgy Park vakantsete pindade väljaüürimisele Riias, mida asus täies mahus kasutama Livonia Print.

Kui skaala teises otsast, ebaedu osas, näidet tuua, siis oli mitmeid tunnustusi saanud fondi sidusettevõttele kuuluv hotell Palace samaselt kogu HORECA sektorile aasta jooksul koroonakriisi mõjul ellujäämise piiril. Tõsi, tehes seda võrreldes turu keskmisega äärmiselt eesrindlikult – hotelli tulude genereerimise indeks RGI oli 2021. aastal 1,38 (RGI 1,0 tähendaks turu keskmist). Hotell Palace valiti mullu kuuendat aastat järjest World Leading Hotels poolt Eesti parimaks hotelliks ning oli esimene hotell, mis sellise tunnustuse nii mitmel aastal järjest saab. Lisaks ühines Palace Radisson Individuals programmiga, olles esimene hotell Balti riikides, mis on selle programmiga ühinenud. Samas, kui võrrelda 2021. aasta tulemusi Covidi eelse, 2019. aasta tulemustega, siis möödunud aastal oli Palace'i kogu müügitulu endiselt kaks korda madalam.

Kadaka tee 63 maja müük oli varade portfelli olulisim muudatus möödunud aastal. Investori tegelik IRR, arvestades tegelikku rahavoogu, jäi selles projektis 14% tasemele.

### Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2021. aasta müügitulu oli kokku 15,626 miljonit eurot (2020: 15,513 miljonit eurot), kasvades võrreldes 2020. aastaga 0,7%. Neto üüritulu (NOI) oli 2021. aastal kokku 14,406 miljonit eurot (2020: 14,277 miljonit eurot), kasvades aastaga 0,9%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 16,096 miljonit eurot (2020: 3,065 miljonit eurot).

	2021	2020
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	15,626	15,513
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,220	-1,236
<b>Neto üüritulu</b>	<b>14,406</b>	<b>14,277</b>
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	92%	92%
Intressikulud ja intressitulud	-2,180	-2,300
<b>Neto üüritulu miinus intressitulud ja -kulud</b>	<b>12,226</b>	<b>11,977</b>
Valitsemistasud	-0,997	-0,996
Muud tulud ja -kulud	-0,244	-0,267
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust, ühissettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu</b>	<b>10,985</b>	<b>10,714</b>

Kontsern teenis enne kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuseid, ühissettevõtete kasumeid / kahjumeid ning tulumaksukulu 2021. aastal kasumit kokku 10,985 miljonit eurot (2,5% rohkem kui eelmisel aastal). Fondi kinnisvarainvesteeringute neto üüritulu marginaal oli 92% (sama, mis varasemal aastal), s.t kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud moodustasid müügitulust 8%.

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2021 oli 204,948 miljonit eurot (31.12.2020: 203,505 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 93,0% (31.12.2020: 93,1%).

	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	190,512	189,510
Muud pikaajalised varad	2,854	2,632
Raha ja raha ekvivalendid	11,010	10,946
Käibevara, v.a raha	0,572	0,417
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)	-80,311	-86,089
Puhasväärtus (NAV)	113,627	106,470
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,9488	2,7029

**Peamised finantsuhtarvud**

12 kuu kohta	31.12.2021	31.12.2020
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	14,6	2,9
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	7,9	1,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	32,4	5,9
Müügitulu (€ tuhandetes)	15 626	15 513
Üüritulu (€ tuhandetes)	15 016	14 905
EBITDA (€ tuhandetes)	13 190	13 040
EBITDA marginaal, %	84%	84%
EBIT (€ tuhandetes)	19 256	6 698
EBIT marginaal, %	123%	43%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,3	1,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,4	2,4

<sup>1</sup> Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Kinnisvarafond AS'i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

## EPRA tulemuslikkuse näitajad

Euroopa noteeritud kinnisvaraettevõtjate liidu (EPRA) soovituslikud juhendid lähtuvad põhimõttest, et avalikustatavad näitajad peavad olema kinnisvaraettevõtete vahel paremini võrreldavad ning läbipaistvad.

Kuigi ka oma varasemates aruannetes on kontsern tulemuslikkuse mõõdikute arvestamisel lähtunud osaliselt EPRA soovitustest, on käesolevas aruandes EPRA näitajad parema ülevaate tagamiseks koondatud.

EFTEN Kinnisvarafond AS juhtkond monitoorib mitterahaliste muutustega korrigeeritud IFRS puhaskasumit, mis kajastab kontserni põhitegevuse tulemuslikkust täpsemini kui IFRS kohaselt arvatud puhaskasum. Sellisel korrigeeritud puhaskasum põhineb EPRA parimate praktikate soovitel, kus erinevalt IFRS kohaselt arvatud puhaskasumist ei sisalda EPRA kasum selliseid mitterahalisi ja hinnangulisi muutuseid, nagu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus, kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus.

Alates käesolevast aastast lähtub EFTEN Kinnisvarafond AS EPRA puhasväärtuse arvutamisel kahest mõõdikust: EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) ning EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV), mis asendavad varasemalt avalikustatud EPRA NAV näitajaid.

**EPRA tulemuslikkuse näitajad**

Bilansipäeva seisuga või aasta kohta	31.12.2021	31.12.2020	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	9 775	9 928	-2%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	0,25	0,25	0%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	114 397	107 651	6%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	2,97	2,73	9%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	113 627	106 470	7%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	2,95	2,70	9%
EPRA NIY (esmane puhastootlus)	7,1%	7,3%	-2%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootlus)	7,4%	7,6%	-2%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	13%	-2%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	12%	12%	1%
EPRA vakantsuse määr	2,0%	2,6%	-23%

EPRA soovituslike tulemusliikkuse näitajate definitsioonid ja arvutused on toodud alljärgnevalt.

## EPRA näitajate definitsioonid ja avalikustamise eesmärgid

EPRA näitaja	Definitsioon	Eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Ettevõtte äritegevuse võtmenäitaja, mis illustreerib dividendimaksete võimekust
EPRA puhasväärtuse näitajad	EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte talle kuuluvaid varasid kunagi ei müü. Väljendab väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.
	EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA)	Näitaja eeldab, et kinnisvaraettevõtte nii ostab kui müüb talle kuuluvad varasid, mistõttu edasilükkunud tulumaksukohustus teatud tasemel realiseerub.
	EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV)	Näitaja väljendab vara puhasväärtust olukorras, kus kinnisvaraettevõtte müüb talle kuuluvad varad ning edasilükkunud tulumaksukohustus, finantsinstrumendid ning teatud muud korrigeerimised arvestatakse maha täies ulatuses.
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	Aruandekuupäeval kehtiv annualiseeritud üüritulu miinus kinnisvarainvesteeringu halduskulud (omanikukulud), jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud hinnangulised ostja kulud.	Kinnisvararportelli väliste hindamiste võrdlusmõõdik. Mõõdik peaks aitama investoritel hinnata erinevate kinnisvararportellide hinnanguid.
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (EPRA "Topped-up" NIY)	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud rendivabade perioodide lõppemise või muude rendistiimulite (näiteks allahindlused, muutused renditasus) lõppemisega.	
EPRA vakantsuse määr	Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu jagatuna kogu kinnisvararportelli hinnangulise üürituluga.	Hinnangulisel üüritulul põhinev vakantsuse mõõdik.
EPRA kulusuhted	Haldus- ja tegevuskulud (otseselt vakantsusega seotud kuludid kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatuna bruto rendituluga.	Võtmenäitaja, mis aitab mõõta ettevõtte kuludes toimunud muutuseid.

## EPRA näitajate arvutused

### EPRA KASUM

€ tuhandetes	2021	2020
<b>Puhaskasum (IFRS)</b>	<b>16 096</b>	<b>3 065</b>
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-7 614	7 848
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusega seotud edukustasukohustuse muutus	1 523	-1 528
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju kasumile / kahjumile ühisettevõtetest	-302	550
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	72	-7
<b>EPRA kasum</b>	<b>9 775</b>	<b>9 928</b>
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	38 922 215	39 391 371
<b>EPRA kasum aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>

### EPRA puhasväärtuse näitajad seisuga 31.12.2021

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>113 627</b>	<b>113 627</b>	<b>113 627</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	543	543	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	227	227	-
<b>Vara puhasväärtus</b>	<b>114 397</b>	<b>114 397</b>	<b>113 627</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>38 533 217</b>	<b>38 533 217</b>	<b>38 533 217</b>
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>2,97</b>	<b>2,97</b>	<b>2,95</b>

**EPRA puhasväärtuse näitajad seisuga 31.12.2020**

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>106 470</b>	<b>106 470</b>	<b>106 470</b>
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	470	470	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	711	711	-
<b>Vara puhasväärtus</b>	<b>107 651</b>	<b>107 651</b>	<b>106 470</b>
<b>Täielikult lahustatud aktsiate arv</b>	<b>39 391 371</b>	<b>39 391 371</b>	<b>39 391 371</b>
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes</b>	<b>2,73</b>	<b>2,73</b>	<b>2,70</b>

**EPRA puhastootluse näitajad**

€ tuhandetes	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringud	190 512	189 510
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud (miinus)	-2 332	-2 317
<b>Valmis kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>190 512</b>	<b>189 510</b>
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	15 411	15 491
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-1 860	-1 681
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>13 551</b>	<b>13 810</b>
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	627	588
<b>Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>14 178</b>	<b>14 398</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (NIY)</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,3%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,6%</b>

**EPRA vakantsuse määr**

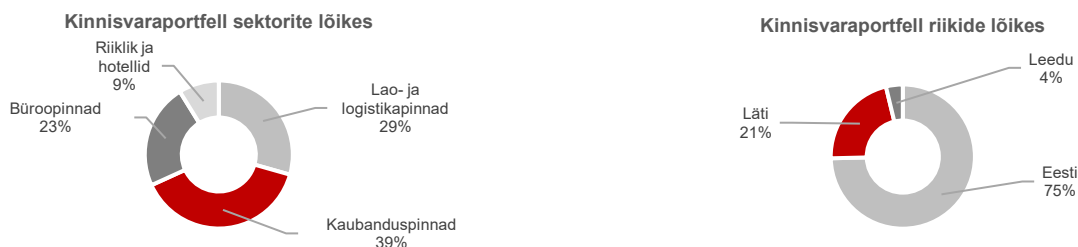
€ tuhandetes	2021	2020
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	305	407
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	15 158	15 633
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,6%</b>

**EPRA kulusuhted**

€ tuhandetes	2021	2020
Müügikulud	-1 066	-996
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	610	608
Turustuskulud	-154	-240
Üldhalduskulud, v.a edukustasukohustuse muutus	-1 311	-1 315
<b>Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 921</b>	<b>-1 943</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-147	-203
<b>Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>-1 774</b>	<b>-1 740</b>
<b>Üüritulu (bruto)</b>	<b>15 016</b>	<b>14 905</b>
<b>EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>
<b>EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>

## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2021. aasta lõpu seisuga on kontsernil 17 (2020: 18) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 190,512 miljonit eurot (31.12.2020: 189,510 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 171,019 miljonit eurot (31.12.2020: 176,865 miljonit eurot). Lisaks kuulub kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.12.2021 seisuga oli 10,620 miljonit eurot (31.12.2020: 10,010 miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite ja riikide lõikes alljärgnevalt:



Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2021	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastast	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus
Premia Külmhoone, Tallinn	100	6 237	6 860	6 863	544	100	5,5
Kuuli 10, Tallinn	100	9 171	11 390	15 197	858	100	6,4
Betooni 1a, Tallinn	100	7 347	8 630	10 678	688	100	5,3
Betooni 6, Tallinn	100	9 902	9 040	16 838	747	98	2,1
Jurkalne Technology Park, Riia	100	23 010	23 200	42 230	2 053	99	5,1
<b>Logistika/ ladu kokku</b>		<b>55 667</b>	<b>59 120</b>	<b>91 806</b>	<b>4 890</b>	<b>99</b>	<b>4,9</b>
Võru Rautakesko	100	3 270	2 870	3 120	252	100	1,2
UKU Keskus, Viljandi	100	10 779	12 460	7 866	1 015	100	4,5
Mustika Keskus, Tallinn	100	31 839	36 250	27 244	3 022	98	4,6
RAF Centrs, Jelgava	100	8 738	8 860	6 177	795	99	2,2
Depo kaubanduskeskus, Jelgava	100	2 332	2 332				
Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn	100	12 945	15 280	9 120	1 213	100	10,2
<b>Kaubandus kokku</b>		<b>69 903</b>	<b>78 052</b>	<b>53 527</b>	<b>6 297</b>	<b>99</b>	<b>5,3</b>
Lauteri 5, Tallinn	100	3 417	5 560	3 942	411	96	1,4
Pärnu mnt 102, Tallinn	100	12 521	16 160	9 178	1 150	99	1,7
Pärnu mnt 105, Tallinn	100	8 170	7 840	4 778	571	90	1,7
Terbata büroohoone, Riia	100	9 837	9 070	4 843	616	82	2,3
Menulio 11, Vilnius	100	6 385	7 580	5 620	732	92	2,4
<b>Büroo kokku</b>		<b>40 330</b>	<b>46 210</b>	<b>28 361</b>	<b>3 480</b>	<b>93</b>	<b>1,9</b>
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone (riiklik)	100	5 119	7 130	5 744	745	100	3,8
Hotell Palace, Tallinn (hotellid) <sup>1</sup>	50	10 967	10 620	4 870	362	100	8,7
<b>Kokku</b>		<b>181 986</b>	<b>201 132</b>	<b>184 308</b>	<b>15 774</b>	<b>98</b>	<b>4,3</b>

<sup>1</sup> Hotell Palace kuulub kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõttele, mistõttu seda kinnisvarainvesteeringut ning üüritulu kontsern rida-realt ei konsolideeri. Seega ei sisaldu nimetatud näitajad konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute ega müügitulu hulgas.

2021. aastal teenis kontsern kokku 15,016 miljonit eurot üüritulu. Võrreldavatel alustel arvestatud üüritulu oli 2021. aastal kokku 14,850 miljonit eurot, mis on 4% rohkem kui 2020. aastal. Covid-19 kriisiga seotud allahindluseid tegi kontsern 2021. aastal kokku 371 tuhande euro ulatuses, s.t ilma nimetatud allahindlusteta oleks Kontserni üüritulu 2021. aastal olnud 2,5% kõrgem. Seisuga 31.12.2021 oli kontserni tütarettevõtetel kehtivaid allahindluseid kalendrikuu arvestuses 33 tuhande euro ulatuses.

### Võrreldav üüritulu ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2021	Üüritulu 2021	Üüritulu 2020	Muutus	Muutus, %
Büroopinnad	46 210	3 330	3 276	54	2%
Lao- ja tootmispinnad	59 120	4 831	4 409	422	10%
Kaubanduspinnad	75 720	5 987	5 860	127	2%
Riiklik	7 130	702	677	25	4%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>188 180</b>	<b>14 850</b>	<b>14 222</b>	<b>628</b>	<b>4%</b>
Müüdnud varad ja üüritulu	0	166	683	-517	-76%
Arendusjärgus varad	2 332	0	0	0	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>190 512</b>	<b>15 016</b>	<b>14 905</b>	<b>111</b>	<b>1%</b>

## Võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2021	Üüritulu 2021	Üüritulu 2020	Muutus	Muutus, %
Eesti	139 470	10 810	10 553	257	2%
Läti	41 130	3 387	3 029	358	12%
Leedu	7 580	653	640	13	2%
<b>Võrreldavad varad ja üüritulu kokku</b>	<b>188 180</b>	<b>14 850</b>	<b>14 222</b>	<b>628</b>	<b>4%</b>
Müüdnud varad ja üüritulu	0	166	683	-517	-76%
Arendusjärgus varad	2 332	0	0	0	
<b>Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku</b>	<b>190 512</b>	<b>15 016</b>	<b>14 905</b>	<b>111</b>	<b>1%</b>

Konsolideeritud üüritulust 52,3% moodustab 9 kliendi lepingujärgne tulu:

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	10,8%
Prisma Peremarket AS	9,3%
Livonia Print SIA	8,4%
Logistika Pluss OÜ	5,6%
DHL Logistics Estonia OÜ	4,8%
Riigi Kinnisvara AS	4,8%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	3,5%
Vlniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas	2,7%
Checkout Technology LTD Eesti Filiaal	2,3%
Ülejäänud	47,7%

EFTEN Kinnisvarafond AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Alates 2014. aastast on kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus kasvas 2021. aastal ümberhindamiste tulemusel 4% (2020: langes 4,0%) ning kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 7,614 miljonit eurot (2020: kahjum 7,848 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute väärtuse tõus 2021. aastal tulenes nii annualiseeritud neto üüritulu oodatavast kasvust kui ka diskontomäära ja väljumistootlikkuse langusest enamike hindamisobjektide juures.

## Muutused peamistes hindamiste eeldustes

	Õiglane väärtus	Muutus				
		Õiglane väärtus		Annualiseeritud puhas üüritulu, %	Diskontomäär, protsendipunkti	Kapitalisatsiooni määr, protsendipunkti
31.12.2021 või aasta kohta	€ tuhandetes	%				
<b>€ tuhandetes</b>						
<b>Logistika</b>						
Tallinna Külmuhoone	6 860	370	5,7%	-3,9%	-0,70	-0,50
Kuuli 10/Punane 73	11 390	510	4,7%	1,7%	-0,30	-0,50
Betooni 1a	8 630	590	7,3%	2,8%	-0,30	-0,30
Betooni 6	9 040	270	3,1%	-0,4%	-0,70	-0,30
Nordic Technology Park	23 200	950	4,3%	3,3%	0,30	-0,25
<b>Logistika kokku</b>	<b>59 120</b>	<b>2 690</b>	<b>4,8%</b>			
<b>Kaubandus</b>						
Võru Rautakesko	2 870	10	0,3%	2,8%	-0,30	0,00
UKU Keskus	12 460	144	1,2%	6,7%	0,10	-0,20
Mustika Keskus	36 250	1 137	3,2%	12,0%	-0,30	0,00
RAF Centrs	8 860	429	5,1%	-4,8%	0,20	0,00
Tammsaare tee Rautakesko	15 280	910	6,3%	-4,6%	-0,90	-0,40
<b>Kaubandus kokku</b>	<b>75 720</b>	<b>2 630</b>	<b>3,6%</b>			
<b>Büroo</b>						
Lauteri 5	5 560	351	6,7%	4,9%	-0,40	-0,50
Pärnu mnt 102	16 160	780	5,1%	-0,4%	-0,40	-0,50
Pärnu mnt 105	7 840	477	6,5%	4,6%	-0,40	-0,30
Terbata büroohoone	9 070	260	3,0%	-3,8%	-0,10	-0,25
Menulio 11 politseimaja	7 580	-4	-0,1%	19,3%	0,00	-0,25
<b>Büroo kokku</b>	<b>46 210</b>	<b>1 864</b>	<b>4,2%</b>			
<b>Riiklik</b>						
Rakvere Politsei- ja pääste ühishoone	7 130	63	0,9%	11,2%	-0,20	0,00
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>	<b>188 180</b>	<b>7 247</b>	<b>4,0%</b>	<b>1,8%</b>		

Ülalolev tabel ei sisalda 2021. aastal müüdnud Kadaka tee 63 büroohoone, ühissetevõttele kuuluva hotell Palace ega arendusjärgus oleva Depo kaubanduskeskuse näitajaid.



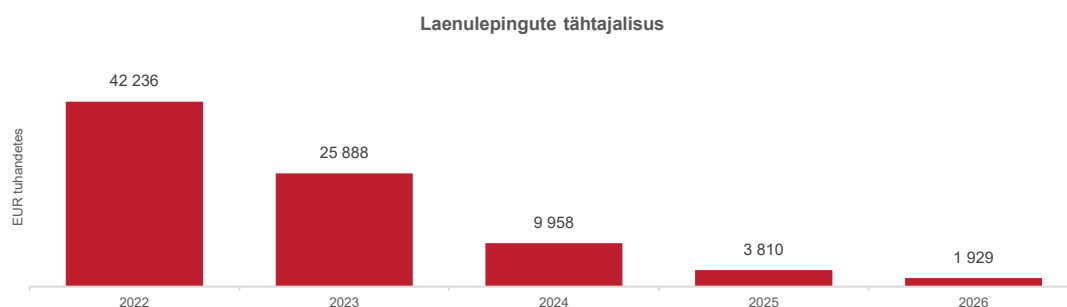
## Finantseerimine

2021. aasta juunis pikendas kontserni tütarettevõtte ühe laenulepingu kogusummas 1 929 tuhat eurot (jääk 31.12.2020). Laenulepingute tingimusi pikendamisel ei muudetud.

2022. aastal saabub lõpptähtaeg kontserni tütarettevõtete seitsmel laenulepingul, mille jääk 31.12.2021 seisuga on kokku 42 236 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV jääb vahemikku 36% - 47% ning kõik laenude tagatiseks olevad kinnisvarainvesteeringud on tugeva üürirahavooga, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki lepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 2,31% (2020: 2,34%). Kontserni laenulepingutest on seisuga 31.12.2021 44,2% (31.12.2020: 46,0%) seotud fikseeritud Euribori tasemetega 0,60%-0,65% (intressimäära kasvu riski maandamiseks on seotud intressiswapi lepingud). Kõik intressiswapi lepingud lõpevad 2022. aastal.

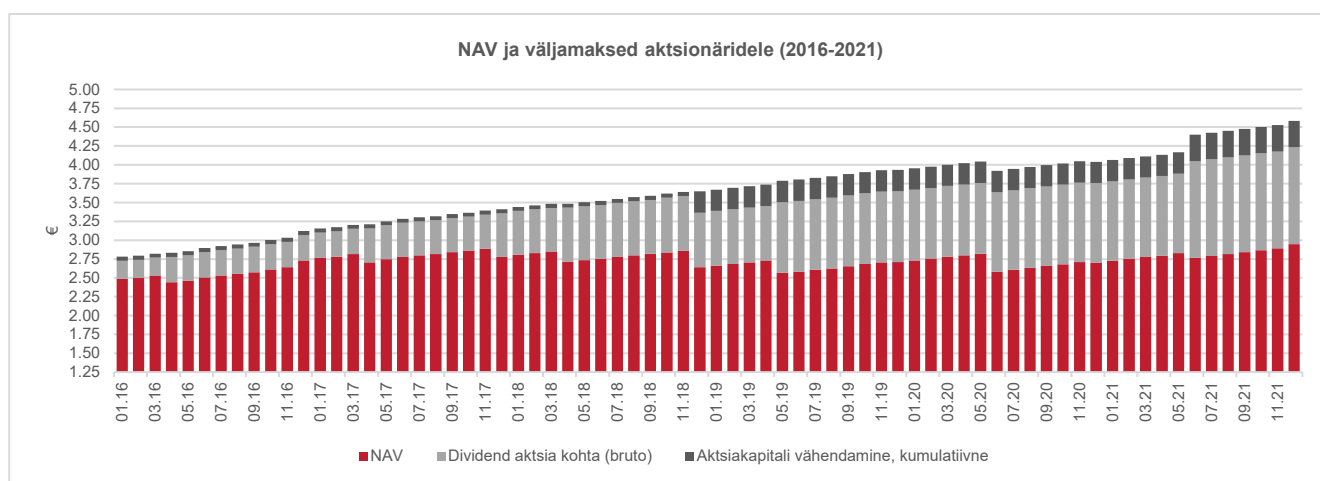
Kõikide laenulepingute eritingimused (kovenandid) on seisuga 31.12.2021 täidetud ettenähtud tasemetel.



## Aktiainfo ja puhasväärtus

Seisuga 31.12.2021 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 49,671 miljonit eurot (31.12.2020: 52,071 miljonit eurot), s.h aktsiakapitali 19,267 miljonit eurot (31.12.2020: 19,696 miljonit eurot) ja ülekursi 30,404 miljonit eurot (31.12.2020: 32,375 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 31.12.2021 oli 38 533 217 tükki (31.12.2020: 39 391 371 tükki). Aktsiate arvu muutus tuleneb EFTEN Kinnisvarafond AS'i üldkoosoleku otsusest 2021. aasta juunis, vähendada fondi aktsiakapitali 429 tuhande euro (858 154 aktsia) võrra. Aktsiakapitali vähendamisel maksti 2021. aasta detsembris aktsionäridele välja kokku 2 400 tuhat eurot.

EFTEN Kinnisvarafond AS'i aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2021 seisuga 2,95 eurot (31.12.2020: 2,70 eurot). EFTEN Kinnisvarafond AS'i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 9,3%. Ilma dividendide jaotamiseta ning sellega kaasnenud tulumaksukuluta oleks fondi NAV 2021. aastal kasvanud 16,8%.



EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (brutto)dividendideks.

2021. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 7,621 miljonit eurot (2020 12 kuud: 7,358 miljonit eurot). Vastavalt dividendipoliitikale saaks EFTEN Kinnisvarafond AS vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 5,106 miljonit eurot. Samas lubab kontserni likviidsusvaru maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2021. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 5,657 miljonit eurot (14,68 senti aktsia kohta).

	2021	2020
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Ärikasum</b>	<b>19 256</b>	<b>6 698</b>
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-7 614	7 848
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	25	22
Korrigeerimine edukutasu mitterahalise muutusega	1 523	-1 528
<b>EBITDA</b>	<b>13 190</b>	<b>13 040</b>
Intressikulud	-2 186	-2 301
Pangalaenu tagasimaksud	-3 383	-3 363
<b>Vaba rahavoog</b>	<b>7 621</b>	<b>7 376</b>
80% vabast rahavoost	6 097	5 901
Dividendide tulumaksukulu	-991	-722
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale</b>	<b>5 106</b>	<b>5 179</b>
Aktsiate arv perioodi lõpus	38 533 217	39 391 371
<b>Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>
<hr/>		
Potentsiaalne lisanduv rahavoog <sup>1</sup>	551	233
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	0	0
<b>Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga</b>	<b>5 657</b>	<b>5 412</b>
<b>Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes</b>	<b>0,1468</b>	<b>0,137</b>

<sup>1</sup> Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks Fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks.

#### EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2021

	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	46,5%
Trio Holding OÜ	11,1%
Ambient Sound Investments OÜ	5,8%
Swedbank Pensionifondid	3,7%
Luminor Pensionifondid	3,1%
Ülejäänud	29,8%

## Muu informatsioon

Kontserni finantsinstrumentide ja finantsriskide maandamise eesmärkide osas, samuti intressimäärade muutumisega seotud riskide osas on informatsioon esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 19.

Konsolideerimisgrupi struktuur on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1.

## Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 0,5 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Üldkoosolek on EFTEN Kinnisvarafond AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Aruandeaastal toimus korraline aktsionäride üldkoosolek 15.06.2021, kus osales 82,84% aktsiatega esindatud häältest. Ühehäälselt kinnitati 2020. majandusaasta aruanne, otsustati maksta netodividendi summas 7 023 481 eurot (17,83 eurosentit aktsia kohta), vähendada aktsiakapitali aktsiate tühistamise teel 429 077 euro võrra ning maksta fondivalitsejale edukustasu summas 153 436 eurot. Üldkoosolekul vastuvõetud aktsiakapitali vähendamise järgselt on fondi aktsiakapitali suurus 19 266 608,5 eurot. Aktsiakapitali vähendamisega seoses maksti aktsionäridele proportsionaalselt neile kuuluvate aktsiate arvuga välja kokku 2 399 999 eurot. Erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid 2021. aastal ei olnud.

Fondi nõukogu on seitsme liikmeline: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Tauno Tats ja Kristo Oidermaa. 2021. majandusaastal nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine. Muudatusi nõukogu pädevusse kuuluvate küsimuste osas ei tehtud. Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel liikmete osas muudatusi 2021. majandusaastal ei toimunud. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeerimise tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt. Juhatusel liikmetega ei ole eraldi juhatusel liikme lepinguid sõlmitud. Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatusel liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Juhatusel liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatusel liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatusel liikme leping. Juhatusel liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. Fondivalitsejale makstakse tasu kooskõlas fondi põhikirja ning fondi ja fondivalitseja vahel kehtiva valitsemislepinguga.

EFTEN Kinnisvarafond AS teavitab investoreid olulistest asjaoludest vastavalt põhikirjas toodud põhimõtetele. Täiendavalt poolaasta ja aastaaruannetele avaldab fond aktsionäridele igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondivalitseja veebilehel. Fond suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatusel ülevaade fondi tegevusest ning kus iga aktsionäriil on võimalik esitada juhatusel ja nõukogu liikmetele küsimusi. Aktsionäridele esitatava teabe osas 2021. aastal muudatusi ei toimunud.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	15 626	15 513
Müüdüd teenuste kulu	6	-1 066	-996
<b>Brutokasum</b>		<b>14 560</b>	<b>14 517</b>
Turustuskulud	7	-154	-240
Üldhalduskulud	8	-2 834	213
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	7 614	-7 848
Muud äritulud ja -kulud		70	56
<b>Ärikasum</b>	<b>4</b>	<b>19 256</b>	<b>6 698</b>
Kasum / kahjum tütar- ja ühissettevõtetest	9	339	-618
Intressitulud		6	1
Finantskulud	10	-2 186	-2 301
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>17 415</b>	<b>3 780</b>
Tulumaksukulu	11	-1 319	-715
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>4,12</b>	<b>16 096</b>	<b>3 065</b>

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		16 096	3 065
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	484	440
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>484</b>	<b>440</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>16 580</b>	<b>3 505</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>	12		
- tava		0,41	0,08
- lahustatud		0,41	0,08

Lisad lehekülgedel 13-44 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	13	11 010	10 946
Nõuded ja viitlaekumised	14	493	378
Ettemakstud kulud		74	34
Varud		5	5
<b>Käibevara kokku</b>		<b>11 582</b>	<b>11 363</b>
Pikaajalised nõuded		0	123
Ühisettevõtete osad	3	2 779	2 440
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	190 512	189 510
Materiaalne ja immateriaalne põhivara		75	69
<b>Põhivara kokku</b>		<b>193 366</b>	<b>192 142</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>204 948</b>	<b>203 505</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	16	43 983	5 342
Tuletisinstrumendid	19	227	711
Võlad ja ettemaksed	17	1 133	1 039
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>45 343</b>	<b>7 092</b>
Laenukohustused	16	39 785	85 442
Muud pikaajalised võlad	17	763	782
Edukustasu kohustus	18	3 896	2 527
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	1 534	1 192
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>45 978</b>	<b>89 943</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>91 321</b>	<b>97 035</b>
Aktsiakapital	20	19 267	19 696
Ülekurss		30 404	32 375
Kohustuslik reservkapital	20	4 734	4 554
Riskimaandamise reserv	19	-227	-711
Jaotamata kasum	21	59 449	50 556
<b>Omakapital kokku</b>	<b>4</b>	<b>113 627</b>	<b>106 470</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>204 948</b>	<b>203 505</b>

Lisad lehekülgedel 13-44 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>16 096</b>	<b>3 065</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	-339	618
Intressitulud		-6	-1
Finantskulud	10	2 186	2 301
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-7 614	7 848
Edukustasu kohustuse muutus	8	1 523	-1 528
Põhivara kulum ja väärtuse langus		25	22
Tulumaksukulu	11	1 319	715
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-2 906</b>	<b>9 975</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>13 190</b>	<b>13 040</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-266	-97
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>12 924</b>	<b>12 943</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-30	-30
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-1 420	-2 811
Kinnisvarainvesteeringute müük	15	8 246	0
Ühissetevõtete kapitali vähendamine	3	0	500
Antud laenud		-125	-50
Antud laenude tagasimaksud		75	0
Saadud intressid		2	1
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>6 748</b>	<b>-2 390</b>
Saadud laenud	16	0	1 209
Laenude tagasimaksud refinantseerimisel	16	-3 679	-500
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-3 383	-3 363
Makstud intressid		-2 145	-2 283
Aktsiakapitali emiteerimine	20	-2 400	0
Makstud dividendid	19	-7 023	-3 852
Makstud dividendide tulumaks		-978	-710
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-19 608</b>	<b>-9 499</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>64</b>	<b>1 054</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>13</b>	<b>10 946</b>	<b>9 892</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		64	1 054
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>13</b>	<b>11 010</b>	<b>10 946</b>

Lisad lehekülgedel 13-44 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>19 696</b>	<b>32 375</b>	<b>4 084</b>	<b>-1 151</b>	<b>51 814</b>	<b>106 818</b>
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-3 852	<b>-3 852</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	470	0	-470	<b>0</b>
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>-4 322</b>	<b>-3 852</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	3 065	<b>3 065</b>
Muu koondkasum	0	0	0	440	0	<b>440</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>440</b>	<b>3 065</b>	<b>3 505</b>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>19 696</b>	<b>32 375</b>	<b>4 554</b>	<b>-711</b>	<b>50 556</b>	<b>106 470</b>
Aktsiakapitali vähendamine	-429	-1 971	0	0	0	<b>-2 400</b>
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-7 023	<b>-7 023</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	180	0	-180	<b>0</b>
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-429</b>	<b>-1 971</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>-7 203</b>	<b>-9 423</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	16 096	<b>16 096</b>
Muu koondkasum	0	0	0	484	0	<b>484</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>484</b>	<b>16 096</b>	<b>16 580</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>19 267</b>	<b>30 404</b>	<b>4 734</b>	<b>-227</b>	<b>59 449</b>	<b>113 627</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 20.

Lisad lehekülgedel 13-44 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

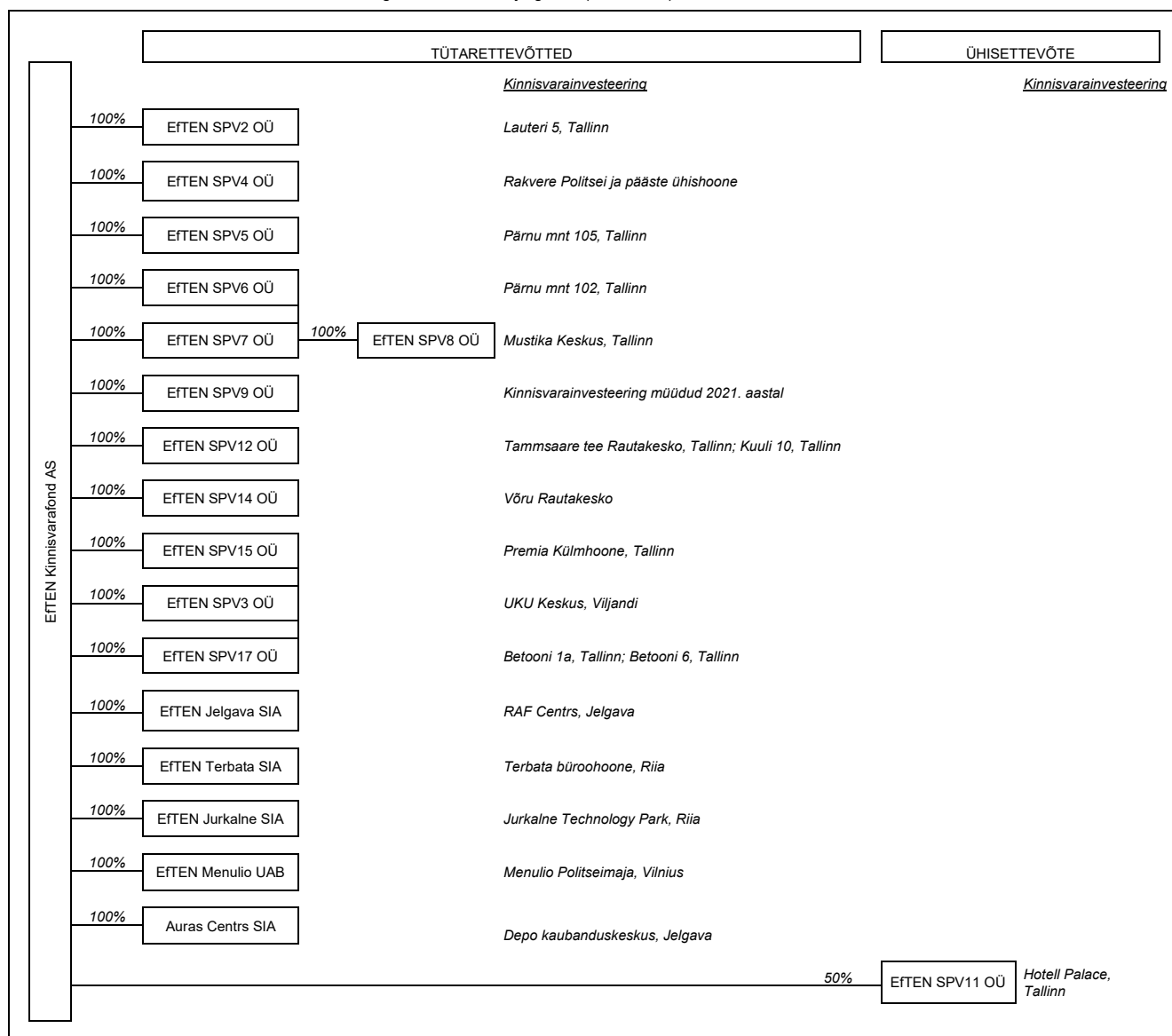
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS'i ning tema tütarettevõtete 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 25. veebruaril 2022. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS kontserni struktuur seisuga 31.12.2021 on järgmine (vt ka lisa 3):





## 2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

EFTEN Kinnisvarafond AS'i ning tema tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

### 2.1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile ei muutunud alates 1 jaanuarist 2021 kohustuslikuks selliseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis on seotud finantsinfo avalikustamisega Kontserni tegevusvaldkondades.

#### Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

**„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**

IAS 16 „Materiaalne põhivara“ muudatus keelab ettevõttel põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega, kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.

IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad“ muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid; ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjulikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

IFRS 3 „Äriühendused“ 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 „Finantsinstrumendid“ 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 kulud või tasud ei arvestata 10% testi.

IFRS 16 „Rendilepingud“ kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite esmakordne rakendamine“ lubab vabastuse teha, kui tütaretevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõtte. Tütaretevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütaretevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastuse kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelinimetatud vabastuse kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsetele kasutuselevõtjatele kulud vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.

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.

## 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 ressursidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

### „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 juhustest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

### IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine”

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

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendi nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

### IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

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

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtteid peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

### „Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused

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

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtte varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

## 2.1.2 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.

#### 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 2014. aastast 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. Võrreldes eelmise aastaga on EFTEN Kinnisvarafond kinnisvaraportfelli hindamistes kasutatud väljumistootlikkused veidi alanenud, olles nüüd vahemikus 6,5%-8,0% (2020: 6,75%-8,25%). Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 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.

Kontsernil on talle kuuluvates ühissetevõtetes 50%-line osalus ning ühissetevõtete juhatuse liikmed kattuvad samuti kontserni emaettevõtete juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühissetevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on kontsernil ühissetevõtete üle ühine kontroll.

#### Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond AS investori ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond AS oma investeeringutes ka 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 Kinnisvarafond AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

#### Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete ja ühissetevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteid ja ühissetevõtteid konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli 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.

Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli. Ühissetevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Tütarettevõttes 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 kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütaretevõttes (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele 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 kohe selles ulatuses perioodi tuluna.

## Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulo m<sup>2</sup> kohta, ühe m<sup>2</sup> hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

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

	Eesti	Läti	Leedu
<b>Büroo</b>	Lauteri 5, Tallinn	Terbata büroohoone, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn		
	Pärnu mnt 102, Tallinn		
<b>Logistika</b>	Kuuli 10, Tallinn	Jurkalne Technology Park, Riia	
	Premia Külmhoone, Tallinn		
	Betooni 1a, Tallinn		
	Betooni 6, Tallinn		
<b>Kaubandus</b>	UKU Keskus, Viljandi	RAF Centrs, Jelgava	
	Mustika Keskus, Tallinn	Depo kaubanduskeskus, Jelgava	
	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn		
	Võru Rautakesko		
<b>Riiklik</b>	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		

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 tütar- ja ühissetevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 24) on investeeringud tütaretevõttesse ja ühissetevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütaretevõtte ja ühissetevõtte 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 Ettevõtte on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

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

Kasutusrendilepingute üüritulo kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodid, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulo.

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

Ettevõtte puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte 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 investeringuid, 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

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte 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 Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte 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 2020 ja 31. detsember 2021 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 vastavalt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

## Omakapitaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

### iv) väärtuse langus

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

Eeldatava krediitkajahu mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja töenäosusega 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 Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkajumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

## Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistingimuste läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistingimustes kasutatavad tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

### Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulatsioonid klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenuriski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulatsioonid kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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 rendituluseid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks 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 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 õiglases 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 õiglases 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 Ettevõttel 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

EFTEN Kinnisvarafond AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdüd objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdüd objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

## 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 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.

## Kohustuslik reservkapital

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

## Tulumaks

### 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 ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus 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 ettevõtetel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendamise 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 -kohused, 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 tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

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



### 3 Tütar- ja ühisettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2021	31.12.2020
<b>Emaettevõtte</b>				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinn	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105, Tallinn	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102, Tallinn	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika Keskus, Tallinn	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	(Kadaka tee 63 müüdi 2021. aastal)	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Kuuli 10, Tallinn	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Premia Külmhoone, Tallinn	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus, Viljandi	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Tallinn; Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF Centrs, Jelgava	100	100
EFTEN Jurkalne SIA	Läti	Jurkalne Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Terbata büroohoone, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo kaubanduskeskus, Jelgava	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio 11, Vilnius	100	100
<b>Ühisettevõtted</b>				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	50	50

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

Seisuga 31.12.2021 kuulus kontsernile üks ühisettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	139	229
Muu käibevara	72	39
<b>Käibevara kokku</b>	<b>211</b>	<b>268</b>
Kinnisvarainvesteeringud	10 620	10 010
<b>Põhivara kokku</b>	<b>10 620</b>	<b>10 010</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>10 831</b>	<b>10 278</b>
Lühiajalised laenukohustused	68	163
Muud lühiajalised kohustused	26	14
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>94</b>	<b>177</b>
Pikaajalised laenukohustused	5 180	5 221
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>5 180</b>	<b>5 221</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>5 274</b>	<b>5 398</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>5 557</b>	<b>4 880</b>
Müügitulu	335	114
<b>Puhaskasum/-kahjum</b>	<b>677</b>	<b>-1 235</b>

2021. ja 2020. aastal on investeringutes ühissettevõtetesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Bilansiline väärtus perioodi alguses</b>	<b>2 440</b>	<b>3 558</b>
Saadud dividendid ning aktsiakapitali vähendamine	0	-500
Kasum / kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 9)	339	-618
<b>Bilansiline väärtus perioodi lõpus</b>	<b>2 779</b>	<b>2 440</b>

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 31.12.2021 on kokku 5 557 tuhat eurot (31.12.2020: 4 880 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetevõttest 50% ning osaluse väärtus kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

#### 4 Segmendiaruandlus

##### SEGMENTI TULEM

aasta kohta	Büroo		Logistika		Kaubandus		Riiklik		Allokeeri- mata		Kokku	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>												
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>3 535</b>	<b>4 007</b>	<b>5 185</b>	<b>4 766</b>	<b>6 204</b>	<b>6 063</b>	<b>702</b>	<b>677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 626</b>	<b>15 513</b>
Eesti	2 282	2 773	2 849	2 745	5 367	5 254	702	677	0	0	11 200	11 449
Läti	578	569	2 336	2 021	837	809	0	0	0	0	3 751	3 399
Leedu	675	665	0	0	0	0	0	0	0	0	675	665
<b>Neto üüritud, s.h</b>	<b>3 244</b>	<b>3 639</b>	<b>4 896</b>	<b>4 481</b>	<b>5 674</b>	<b>5 588</b>	<b>592</b>	<b>569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 406</b>	<b>14 277</b>
Eesti	2 073	2 569	2 722	2 645	5 017	4 917	592	569	0	0	10 404	10 700
Läti	562	508	2 174	1 836	657	671	0	0	0	0	3 393	3 015
Leedu	609	562	0	0	0	0	0	0	0	0	609	562
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>4 793</b>	<b>171</b>	<b>6 688</b>	<b>3 647</b>	<b>7 255</b>	<b>2 460</b>	<b>636</b>	<b>545</b>	<b>-116</b>	<b>-125</b>	<b>19 256</b>	<b>6 698</b>
Eesti	3 563	217	3 938	2 623	6 381	2 382	636	545	-116	-125	14 402	5 642
Läti	682	-67	2 750	1 024	874	78	0	0	0	0	4 306	1 035
Leedu	548	21	0	0	0	0	0	0	0	0	548	21
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>3 009</b>	<b>3 392</b>	<b>4 536</b>	<b>4 126</b>	<b>5 175</b>	<b>5 087</b>	<b>586</b>	<b>563</b>	<b>-116</b>	<b>-125</b>	<b>13 190</b>	<b>13 043</b>
Eesti	1 982	2 460	2 546	2 472	4 644	4 576	586	563	-116	-125	9 642	9 946
Läti	474	422	1 990	1 654	531	511	0	0	0	0	2 995	2 587
Leedu	553	510	0	0	0	0	0	0	0	0	553	510
<b>Ärikasum</b>											<b>19 256</b>	<b>6 698</b>
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissetevõtetest (lisa 9)											339	-618
Neto finantskulu											-2 180	-2 300
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>											<b>17 415</b>	<b>3 780</b>
Tulumaksukulu (lisa 11)											-1 319	-715
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>											<b>16 096</b>	<b>3 065</b>

##### SEGMENTI VARAD

Bilansipäeva seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
<i>€ tuhandetes</i>										
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>										
Eesti	29 560	35 690	35 920	34 120	66 860	64 100	7 130	6 890	139 470	140 800
Läti	9 070	8 754	23 200	21 854	11 192	10 742	0	0	43 462	41 350
Leedu	7 580	7 360	0	0		0	0	0	7 580	7 360
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 15)</b>	<b>46 210</b>	<b>51 804</b>	<b>59 120</b>	<b>55 974</b>	<b>78 052</b>	<b>74 842</b>	<b>7 130</b>	<b>6 890</b>	<b>190 512</b>	<b>189 510</b>
Muud pikaajalised varad									2 854	2 632
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)									-80 311	-86 089
Muud lühiajalised varad									572	417
<b>NETOVARA</b>									<b>113 627</b>	<b>106 470</b>

2021. ja 2020. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

10,8% kontserni konsolideeritud üüritud tulust on 2021. aastal saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu pindu kolmel kontserni tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

## 5 Müügitulu

Tegevusalad	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	3 361	3 817
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	702	677
Üüritulu kaubanduspindadelt	5 976	5 848
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	4 805	4 390
Üüritulu parklalt	172	173
Muud müügitulud	610	608
<b>Müügitulu tegevusalade löikes kokku (lisad 4,15)</b>	<b>15 626</b>	<b>15 513</b>

Geograafilised piirkonnad	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	11 200	11 449
Läti	3 751	3 399
Leedu	675	665
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade löikes kokku (lisa 4)</b>	<b>15 626</b>	<b>15 513</b>

## 6 Müüdnud teenuste kulud

	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus, muud halduskulud	-500	-409
Vara kindlustus	-44	-56
Maamaks ja kinnisvaramaks	-198	-181
Parenduskulud	-125	-121
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-128	-119
Amortisatsioonikulud	-17	-14
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-14	-11
Muud müüdnud teenuste kulud	-40	-85
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)</b>	<b>-1 066</b>	<b>-996</b>

## 7 Turustuskulud

Turustuskulud	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-19	-84
Reklaam, reklaamüritused	-133	-156
Korporatiivturundus	-2	0
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-154</b>	<b>-240</b>

## 8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2021	2020
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-997	-996
Bürookulud	-31	-26
Palgakulud, s.h maksud (lisa 22)	-122	-96
Konsultatsioonikulud	-88	-135
Regulaatori kulud	-52	-52
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-1 523	1 528
Muud üldhalduskulud	-13	-2
Amortisatsioonikulud	-8	-8
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-2 834</b>	<b>213</b>

## 9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest

Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	2021	2020
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisad 3,4)	339	-618
<b>Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku</b>	<b>339</b>	<b>-618</b>

## 10 Finantskulud

Finantskulud	2021	2020
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-2 186	-2 301
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 708	-1 745
	-478	-556
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-2 186</b>	<b>-2 301</b>

## 11 Tulumaks

	2021	2020
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt <sup>1</sup>	-1 247	-722
Edasilükkunud tulumaksukulu (Leedu)	-72	7
<b>Tulumaksukulu kokku (lisa 4)</b>	<b>-1 319</b>	<b>-715</b>

Kontsernil on seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	991	722
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	543	470
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>	<b>1 534</b>	<b>1 192</b>

## 12 Aktsiakasum

	31.12.2021	31.12.2020
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	16 096	3 065
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	38 922 215	39 391 371
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,41	0,08
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,18	0,10

## 13 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Arvelduskontod	11 010	10 946
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)</b>	<b>11 010</b>	<b>10 946</b>

## 14 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	329	344
Ebatöenäoliselt laekuvad summad	-9	-14
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19)</b>	<b>320</b>	<b>330</b>
Antud laenud	100	0
Muud lühiajalised nõuded	7	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>107</b>	<b>0</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	14	1
Muud viitlaekumised	52	47
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>66</b>	<b>48</b>
<b>Nõuded kokku (lisa 19)</b>	<b>493</b>	<b>378</b>

Antud laenud seisuga 31.12.2021 sisaldavad laenuõudeid intressimääraga 4% aastas ning tähtajaga 31.08.2022.

## 15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2021 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2021	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Premia Külmoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 860	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 870	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	7 866	aug. 10	10 779	12 460	6%
Rakvere Politsei ja pääste ühishoone	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	5 119	7 130	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 417	5 560	3%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 178	dets. 11	12 521	16 160	8%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	4 778	dets. 11	8 170	7 840	4%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116, Tallinn	27 244	juuli. 12	31 839	36 250	18%
RAF Centrs	Riia 48, Jelgava	6 177	märts. 13	8 738	8 860	4%
Kuuli 10	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	11 390	6%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 945	15 280	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	8 630	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 902	9 040	4%
Terbata büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 843	dets. 14	9 837	9 070	4%
Jurkalne Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia	42 230	aug. 14	23 010	23 200	11%
Menulio 11	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	6 385	7 580	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 332	2 332	1%
<b>Kokku</b>		<b>179 438</b>		<b>171 019</b>	<b>190 512</b>	<b>93%</b>

Lisaks ülaltoodud kinnisvarainvesteeringutele omab kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglase väärtus seisuga 31.12.2021 on 10 620 tuhat eurot (31.12.2020: 10 010 tuhat eurot).

2021. ja 2020. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>2 323</b>	<b>192 205</b>	<b>194 528</b>
Kapitaliseeritud parendused	-6	2 836	2 830
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-7 848	-7 848
<b>Saldo seisuga 31.12.2020 (lisa 4)</b>	<b>2 317</b>	<b>187 193</b>	<b>189 510</b>
Kapitaliseeritud parendused	15	1 619	1 634
Müügid <sup>1</sup>	0	-8 246	-8 246
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	7 614	7 614
<b>Saldo seisuga 31.12.2021 (lisa 4)</b>	<b>2 332</b>	<b>188 180</b>	<b>190 512</b>

<sup>1</sup> 2021. aasta mais müüs kontserni tütarettevõtte müüs Kadaka tee 63 büroohoone (Elektrilevi endine peahoone).

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	15 016	14 905
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-1 066	-996
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 17)	214	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	188 180	187 187

Kõik EFTEN Kinnisvarafond AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	13 283	12 958
2-5 aastat	27 357	20 843
Üle 5 aasta	9 924	3 514
<b>Kokku</b>	<b>50 564</b>	<b>37 315</b>

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

### 2021. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastast	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Büroo	46 210	Diskonteeritud rahavood	3 480	7,8%-8,2%	6,5%-7,75%	10,9
Logistika	59 120	Diskonteeritud rahavood	4 889	8,2%-9,3%	7,0%-8,0%	4,5
Kaubandus	75 714	Diskonteeritud rahavood	9 296	8,0%-9,2%	7,5%-8,0%	7,6
Riiklik	7 130	Diskonteeritud rahavood	745	8,7%	8,0%	10,8
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 338	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>190 512</b>					

### 2020. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	1.aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Büroo	51 804	Diskonteeritud rahavood	3 943	8,0%-8,5%	6,75%-8,0%	10,1
Logistika	55 974	Diskonteeritud rahavood	4 887	8,5%-9,0%	7,5%-8,25%	4,4
Kaubandus	72 519	Diskonteeritud rahavood	6 228	8,4%-9,0%	7,5%-8,0%	8,5
Riiklik	6 890	Diskonteeritud rahavood	677	8,9%	8,0%	9,8
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 323	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>189 510</b>					

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

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2021 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	46 210	4 980	-5 000	-940	960	-2 250	2 580
Logistika	59 120	6 430	-6 430	-1 170	1 190	-2 580	2 940
Kaubandus	75 714	8 606	-8 611	-1 529	1 568	-3 316	3 770
Riiklik	7 130	870	-880	-140	140	-280	310
<b>KOKKU</b>	<b>188 174</b>	<b>20 886</b>	<b>-20 921</b>	<b>-3 779</b>	<b>3 858</b>	<b>-8 426</b>	<b>9 600</b>

### Seisuga 31.12.2020

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroo	51 804	5 686	-5 674	-1 044	1 076	-2 354	2 706
Logistika	55 974	6 206	-6 204	-1 084	1 136	-2 274	2 606
Kaubandus	72 519	8 115	-8 126	-1 448	1 471	-3 109	3 525
Riiklik	6 890	840	-840	-130	140	-270	310
<b>KOKKU</b>	<b>187 187</b>	<b>20 847</b>	<b>-20 844</b>	<b>-3 706</b>	<b>3 823</b>	<b>-8 007</b>	<b>9 147</b>

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

## 16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2021 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2021	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2021	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 000	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 860	2,6%
Luminor	Eesti	2 239	1 217	15.12.23	2,75%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 870	1,1%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.26	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 560	1,7%
SEB	Eesti	7 029	4 453	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	12 460	3,9%
Swedbank	Eesti	4 133	2 797	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 5a, Rakvere	7 130	2,5%
Swedbank	Eesti	4 153	3 474	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 840	3,1%
Swedbank	Eesti	8 508	7 657	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	16 160	6,7%
SEB	Eesti	20 000	15 955	31.08.22	1,56%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	36 250	14,0%
Swedbank	Eesti	15 622	13 539	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare tee 49, Tallinn; Kuuli 10/ Punane 73, Tallinn	26 670	11,9%
SEB	Eesti	9 300	8 370	26.06.22	1,95%	hüpoteek - Betooni 1a, Tallinn; Betooni 6, Tallinn	17 670	7,4%
Swedbank	Leedu	4 100	3 810	07.12.25	2,40%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 580	3,4%
SEB	Läti	4 561	3 693	17.04.22	1,70%	hüpoteek - Riia 48, Jelgava	8 860	3,3%
Swedbank	Läti	5 850	3 969	31.07.22	2,70%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 070	3,5%
SEB	Läti	12 060	9 959	08.08.24	2,15%	hüpoteek - Jurkalnes 15/25, Riia	23 200	8,8%
<b>Kokku</b>		<b>104 369</b>	<b>83 822</b>				<b>188 180</b>	<b>73,8%</b>

Seisuga 31.12.2020 olid 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 (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhastusest
SEB	Eesti	4 300	3 108	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 490	2,9%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 354	15.12.23	2,75%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 860	1,3%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 160	1,8%
SEB	Eesti	7 029	4 821	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	12 100	4,5%
Swedbank	Eesti	4 133	2 912	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 890	2,7%
Swedbank	Eesti	4 153	3 707	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 340	3,5%
Swedbank	Eesti	8 508	7 912	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	15 380	7,4%
SEB	Eesti	20 000	16 313	31.08.22	1,66%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	34 770	15,3%
SEB	Eesti	4 740	3 679	29.12.24	1,82%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	7 810	3,5%
Swedbank	Eesti	15 622	14 164	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 250	13,3%
SEB	Läti	12 060	10 182	08.08.24	2,15%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	21 854	9,6%
SEB	Eesti	9 300	8 742	26.06.22	1,95%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 750	8,2%
SEB	Läti	4 561	3 795	17.04.22	1,70%	hüpoteek - Rīgas Street 48, Jelgava	8 425	3,6%
Swedbank	Läti	5 850	4 207	30.04.22	2,70%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	8 754	4,0%
Swedbank	Leedu	4 100	4 058	07.12.25	2,40%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 360	3,8%
<b>Kokku</b>		<b>109 109</b>	<b>90 883</b>				<b>187 193</b>	<b>85,4%</b>

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	44 016	5 388
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-33	-46
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>43 983</b>	<b>5 342</b>

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>83 768</b>	<b>90 784</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	43 983	5 342
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	39 785	85 442
<i>Pangalaenu</i>	<i>39 806</i>	<i>85 496</i>
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-21</i>	<i>-54</i>

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	44 016	5 388
2-5 aastat	39 806	85 496
<b>Pangalaenu tagasimaksed kokku</b>	<b>83 822</b>	<b>90 884</b>

Laenukohustuste rahavood	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>90 784</b>	<b>93 415</b>
Saadud pangalaenu	0	1 209
Tagastatud laenu tähtaja lõppemisel	-3 679	-500
Pangalaenu annuiteetmaksed	-3 383	-3 363
Diskonteeritud lepingutasude muutus	46	23
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>83 768</b>	<b>90 784</b>

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

## 17 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Tarnijatele tasumata arved	207	117
Kinnisvarainvesteeringute parenduste eest tarnijatele tasumata arved (lisa 15)	214	0
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>421</b>	<b>117</b>
Muud võlad	120	282
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>120</b>	<b>282</b>
Käibemaks	217	278
Ettevõtte tulumaks	4	0
Üksikisiku tulumaks	3	2
Sotsiaalmaks	7	5
Maamaks, kinnisvaramaks	13	41
Muud maksuvõlad	5	5
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>249</b>	<b>331</b>
Intressivõlad	26	31
Võlad töövõtjatele	15	9
Üürnike tagatisrahad	225	201
Muud viitvõlad	48	38
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>314</b>	<b>279</b>
Saadud ostjate ettemaksed	1	15
Muud ettemakstud tulud	28	15
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>29</b>	<b>30</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>1 133</b>	<b>1 039</b>

### Pikaajalised võlad

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	763	782
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>763</b>	<b>782</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud ka lisa 19.

## 18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2021 arvestanud edukustasu kohustust alljärgnevalt:

	2021	2020
€ tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>2 527</b>	<b>4 059</b>
Edukustasu vähenemine / suurenemine seoses kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusega (lisa 8)	1 523	-1 532
Väljamakstud edukustasu	-154	0
<b>Saldo perioodi lõpus (lisa 19)</b>	<b>3 896</b>	<b>2 527</b>

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020. Kulud/tulud edukustasu muutusest kajastatakse kontserni üldhalduskulude koosseisus.

## 19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	13	11 010	10 946
Nõuded ostjate vastu	14	320	330
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>11 330</b>	<b>11 276</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	16	83 768	90 784
Võlad tarnijatele	17	421	117
Üürnike tagatisrahad	17	988	983
Muud viitvõlad	17	89	78
Edukustasukohustused	18	3 896	2 527
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>89 162</b>	<b>94 489</b>
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		227	711
<b>Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku</b>		<b>227</b>	<b>711</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>89 389</b>	<b>95 200</b>

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

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

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

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt 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 ning intressideriiviid. 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 31.12.2021 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 64% (31.12.2020: 61%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga, 20% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORiga (31.12.2020: 24%) ning ülejäänud laenulepingud 6-kuu EURIBORiga. 1-kuu Euribor kõikus 2021. aastal tasemel -0,648% kuni -0,545% (2020: -0,582 kuni -0,379%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 10,3 baaspunkti (2020: 20,3

baaspunkti). 81%-le (2020: 78%) EFTEN Kinnisvarafond AS'i laenuportfelli on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 2-4 aasta perspektiivis.

Tulenevalt kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäära (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2022. aastat);
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud laenuportfelli;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2015. aastal kuus intressiswapi lepingut nominaalsummas kokku 53 440 tuhat eurot, kusjuures viies lepingus fikseeriti 1-kuu Euribor tasemel 0,64%-0,67% ning ühes lepingus fikseeriti 3-kuu Euribor tasemel 0,685%. 2016. aastal pikendati nimetatud swapilepingutega seotud kolme laenulepingu maksegraafikuid, kusjuures swapilepingute efektiivsuse tagamiseks muudeti vastavalt ka tuletisinstrumentide lepingute maksegraafikuid. Muudatuse käigus alanes kolme intressiswapi vahetuslepingu fikseeritud intressimäär, mistõttu seisuga 31.12.2016 oli Euribor fikseeritud tasemetel 0,6%-0,67% (31.12.2021: 0,6%-0,65%).

2020. aasta augustis lõpetas kontserni üks tütarettevõtte ennetähtaegselt ühe intressivahetuslepingu Danske pangaga, mille õiglane väärtus oli lõpetamisel 121 tuhat eurot. Fondi tütarettevõtte tasus swapilepingu lõpetamisel pangale kokku 84 tuhat eurot, s.t 37 tuhat eurot vähem kui oli intressivahetuslepingu kohustuse õiglane väärtus.

2021. aasta mais lõpetas kontserni üks tütarettevõtte ennetähtaegselt ühe intressivahetuslepingu SEB pangaga. Fondi tütarettevõtte tasus swapilepingu lõpetamisel pangale kokku 66 tuhat eurot.

Kõikide ülejäänud intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 31.12.2021 oli kokku 34 601 tuhat eurot, s.o 41,3% kogu laenuportfelli (31.12.2020: 39 269 tuhat eurot, s.o 43,3% kogu laenuportfelli).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2021 oli negatiivne kogusummas 227 tuhat eurot (31.12.2020: 711 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 484 tuhat eurot (2020: kasum 440 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

## 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 aktivite 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 31.12.2021 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 45% (31.12.2020: 49%) ning võla kattekordaja 2,4 (2020: sama).

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

<b>Seisuga 31.12.2021</b>	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	282	4 506	39 229	39 805	0	<b>83 822</b>
Intressimaksud	129	385	682	944	0	<b>2 140</b>
Intressikohustused	26	0	0	0	0	<b>26</b>
Võlad tarnijatele	421	0	0	0	0	<b>421</b>
Üürnike tagatisrahad	29	85	111	404	359	<b>988</b>
Muud viitvõlad	63	0	0	0	0	<b>63</b>
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	3 896	<b>3 896</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>950</b>	<b>4 976</b>	<b>40 022</b>	<b>41 153</b>	<b>4 255</b>	<b>91 356</b>

<b>Seisuga 31.12.2020</b>	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	<b>Kokku</b>
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	281	845	4 258	85 500	0	<b>90 884</b>
Intressimaksud	142	422	1 087	2 221	0	<b>3 872</b>
Intressikohustused	31	0	0	0	0	<b>31</b>
Võlad tarnijatele	117	0	0	0	0	<b>117</b>
Üürnike tagatisrahad	9	105	87	467	315	<b>983</b>
Muud viitvõlad	47	0	0	0	0	<b>47</b>
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	2 527	<b>2 527</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>627</b>	<b>1 372</b>	<b>5 432</b>	<b>88 188</b>	<b>2 842</b>	<b>98 461</b>

#### Käibekapitali aruanne

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	11 010	10 946
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 14)	493	378
Ettemakstud kulud	74	34
<b>Käibevara kokku</b>	<b>11 577</b>	<b>11 358</b>
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	-43 983	-5 342
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 17)	-1 133	-1 039
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-45 116</b>	<b>-6 381</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>-33 539</b>	<b>4 977</b>

Kontserni käibekapital on 31.12.2021 seisuga negatiivne seoses 2022. aastal pikendatavate laenulepingutega. Lõpptähteg saabub 2022. aastal seitsmel laenulepingul, mille jääk 31.12.2021 seisuga on kokku 42 236 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV jääb vahemikku 36% - 47% ning kõik laenu tagatiseks olevad kinnisvarainvesteeringud on tuge üürirahavooga, mistõttu juhtkonna hinnangul ei teki lepingute pikendamisel takistusi.

2021. aasta juunis pikendas kontserni tütarettevõtte ühe laenulepingu kogusummas 1 929 tuhat eurot (jääk 31.12.2020). Laenulepingute tingimusi pikendamisel ei muudetud.

#### 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. Riski maandamiseks on kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeks 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	31.12.2020
Aegumata	242	242
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>86</b>	<b>102</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	63	62
<i>30-60 päeva</i>	10	19
<i>Üle 60 päeva</i>	13	21
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-8	-14
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14)</b>	<b>320</b>	<b>330</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	11 010	10 946
Nõuded ostjate vastu (lisa 14)	320	330
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>11 330</b>	<b>11 276</b>

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

Reiting 31.12.2021	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
Aa2	3 452	4 643
Aa3	7 491	6 190
Baa1	67	113
	<b>11 010</b>	<b>10 946</b>

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni vaba rahavoogu lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-6% investeeritud omakapitali väärtusest. 2021. aastal jaotati investoritele dividende kokku 7 023 tuhat eurot (17,83 senti aktsia kohta). Lisaks vähendas fond 2021. aastal aktsiakapitali summas 2 400 tuhat eurot seoses Kadaka tee 63 büroohoone müügi ning investeeritud kapitali tagastamisega investoritele. 2020. aastal jaotati investoritele dividende kokku 3 852 tuhat eurot (9,8 senti aktsia kohta).

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglates väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 ega 31.12.2020 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglates väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

## 20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS'i üldkoosolek otsustas 2021. aastal juunis vähendada fondi aktsiakapitali 429 tuhande euro (858 154 aktsia) võrra. Aktsiakapitali vähendamisel maksti aktsionäridele 2021. aasta detsembris välja kokku 2 400 tuhat eurot.

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2021 oli 19 267 tuhat eurot (31.12.2020: 19 696 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2021 seisuga 38 533 217 aktsiast (31.12.2020: 39 391 371 aktsiat) nimiväärtusega 0,50 eurot (31.12.2020: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

2021. aastal kandis EFTEN Kinnisvarafond AS 2020. aasta koondkasumist 180 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali (2020: 470 tuhat eurot).

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisas 26.

## 21 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	59 449	50 556
Potentsiaalne tulumaksukohustus	11 890	10 111
Dividendidena on võimalik välja maksta	47 559	40 445

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021 ning 31.12.2020.

### Pooleliolevad kohtuasjad

Rest Art Group OÜ esitas EFTEN SPV7 OÜ vastu kahju hüvitamise nõude summas 67 tuhat eurot, ning põhinõudelt arvestatud seadusjärgse viivise ja kohtukulude hüvitamise nõudes. Hagi põhineb väidetavalt tekitatud kahjul seoses kaupade kinnipidamisega, mis asusid üüripinnal, mida Rest Art Group OÜ kasutas 28.04.2010 OÜ Combinent (eelmine omanik ja üürileandja) ja Rest Art Group OÜ vahel sõlmitud üürilepingute alusel.

06.09.2012 avaldusega ütles EFTEN SPV7 OÜ üürilepingud erakorraliselt üles seoses üürniku võlgnevusega ning teostas üürileandja pandiõigust ja võttis võlgnevuse katteks enda valdusesse poe- ja laoruumid asunud vallasvara. Kuigi Rest Art OÜ oli oma üürilepingutest tulenevaid kohustusi rikkunud, oli EFTEN SPV7 OÜ valmis konstruktiivselt tekkinud olukorda lahendama, sh vaidlusaluse vallasvara tagastamise osas. Rest Art Group OÜ ei soovinud Rest Art Group OÜ asju tagasi võtta, vaid juba siis otsis selle asemel erinevaid ettekäändeid, millega keeldumist õigustada. Ilmselt nägid siin teenimisvõimalust ning otsustas seetõttu väheväärtusliku vallasvara vastuvõtmise asemel esitada EFTEN SPV7 OÜ vastu ülepaisutatud kahjunõudeid.

16.10.2015 esitas Rest Art Group OÜ hagi ja alustati menetlus tsiviilasjas nr 2-15-15514 (seda oleme varasematel aastatel EFTEN SPV7 OÜ aruandes kirjeldanud). Tsiviilasja nr 2-15-15514 lõpetas Tallinna Ringkonnakohtu 24.11.2017 otsus, milles kohus leidis, et Rest Art Group OÜ /Donumi (koostööpartner, kelle asjad osaliselt asusid väidetavalt üüritud ruumides) kahju hüvitamise nõue on põhjendamatu, kuna nad keeldusid kohtueelselt alusetult asjade vastuvõtmisest (EFTEN SPV7 OÜ pakkus seda võimalust korduvalt) ning Rest Art Group OÜ/Donum olid hiljemalt alates 01.01.2013 asjade vastuvõtmisega vastuvõtvuivituses. Tallinna Ringkonnakohtu 24.11.2017 otsus jõustus 31.01.2018.

EFTEN SPV7 OÜ pöördus seejärel Rest Art Group OÜ poole, avaldades taaskord valmisolekut asjad kiiremas korras üle anda. Donum esitas seejärel 12.03.2018 EFTEN SPV7 OÜ-le nõudekirja, milles avaldas küll soovi asjade vastuvõtmiseks, aga keeldus samas alusetult tunnustamast EFTEN SPV7 OÜ rahalisi nõudeid, millised tulenesid asjade hoiustamisest (meie kulu asjade hoidmisel). EFTEN SPV7 OÜ-le ei esitatud ka asjade omandiõigust tõendavaid dokumente. EFTEN SPV7 OÜ-i oli dokumente vaja, et veenduda, et ta annab asjad üle nende õiguspärasele omanikule. Vastasel juhul oleks Rest Art Group OÜ esitanud järjekordse otsitud nõude, etteheitega, et asjad anti üle valele isikule. Kuna EFTEN SPV7 OÜ soov oli edasiste kulude vältimise kaalutlusel olukord kiiremas korras lahendada, siis 03.04.2018 avaldas EFTEN SPV7 OÜ valmisolekut anda asjad üle ka ilma hoiustamiskulude hüvitamiseta (kompromissi pakkumine) eeldusel, et Rest Art Group OÜ/Donum võtavad asjad vastu kiiremas korras ning tõendavad usaldusväärset Donumi omandiõiguse. Sellele järgnevalt teatas Donum 17.04.2018 e-kirjas, et ta ikkagi ei taha asju vastu võtta ja hoopis kiidab tagasiulatavalt heaks 18.10.2012 EFTEN SPV7 OÜ poolt asjade suhtes tehtud käsituse (SPV7 müüs kunagi vara ära, aga see tehing keerati tagasi) ning peab toonast 18.10.2012 käsitust Donumile kahju tekitamise hetkeks, alates millest on Donumil õigus nõuda asjade väärtuse 66 783,54 eurot hüvitamist. Seejärel 25.04.2018 avaldas Donumi esindaja valmisolekut asjad vastu võtta ning seejärel mõni aeg hiljem aga teatas, et ta ikkagi ei saa asju vastu võtta, sest väidetavalt on tähtaeg selleks möödas. Vaatamata Donumi vastuolulisele käitumisele oli EFTEN SPV7 OÜ endiselt valmis asjad üle andma, hoiatades samas, et kui Donum jätkuvalt keeldub, ei jää EFTEN SPV7 OÜ-i üle muud, kui võõrandada asjad avalikult enampakkumisel. 2019. a mais ja juunis toimusid avalikud enampakkumised, vastavalt alghinnaga 12 284 eurot (I enampakkumine) ja 6143 eurot (II enampakkumine). Esimese enampakkumise



alginna määramise aluseks oli EFTEN SPV7 OÜ poolt tellitud vara väärtuse hindamise akt väliselt hindajalt. Teated enampakkumiste kohta edastas EFTEN SPV7 OÜ ka Rest Art Group OÜ-le ja Donumile. Enampakkumised nurjusid, kuna ei esitatud ühtegi pakkumust. 2019. a juulis ilmutas Donum ühtäkki asjade vastu jälle huvi ning soovis arutada võimalusi asjadest kostjalt vastu võtta. EFTEN SPV7 OÜ oli taaskord valmis arutama asjade üleandmist ning tegi selleks ka konkreetsed ettepanekud. Kuigi Donum avaldas 2019. a juuli e-kirjades põhimõttelist nõusolekut, kadus Donum seejärel ära ega vastanud enam kostja kirjadele. 2019. a oktoobris pani EFTEN SPV7 OÜ asjad kolmandale enampakkumisele. Enampakkumisest teatas kostja ka Donumile. Kolmas enampakkumine osutus edukaks ning asjad omandas 21.10.2019 müügilepingu alusel ART MILL OÜ hinnaga 2675 eurot + käibemaks.

Seejärel esitas Rest Art Group OÜ 22.03.2021 hagiavalduse, millele EFTEN SPV7 OÜ nüüd täielikult vastu vaidleb. Rest Art Group OÜ üritab teistkordselt kohtu kaudu maksta panna (aegunud) kahjunõuet, milline on juba jõustunud kohtulahendiga rahuldamata jäetud. Seetõttu on EFTEN SPV7 OÜ seisukohal, et menetlus tuleb lõpetada, kuivõrd samade poolte vaidluses samal alusel sama hagi eseme üle on jõustunud kohtu lahend, mis välistab samas asjas uue kohtusse pöördumise. Lisaks on EFTEN SPV7 OÜ seisukohal, et tegemist on aegunud nõudega, kuivõrd hagi nõutava väidetava kahju hüvitamise nõude aegumistähtaeg hakkas kulgema hiljemalt 18.10.2012. Hagi esitamise hetkeks (22.03.2021) oli 18.10.2012 tehingust möödunud kaheksa aastat ja viis kuud ning seega hagi esemeks olev nõue on TsÜS § 150 lg 1 järgi aegunud. EFTEN SPV7 OÜ tugineb kohtumenetluses ka aegumise vastuväitele ning leiab, et hagi tuleb seetõttu jätta rahuldamata.

## **22 Tehingud seotud osapooltega**

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarafond AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2021. aastal valitsemisteenust summas 997 tuhat eurot (2020: 996 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostsud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2021. ega 2020. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2021. ja 2020. aastal 3 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 99 tuhande euro ulatuses (2020: 76 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 8). Lisaks tasusid kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2021. aastal 23 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2020: 20 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 8). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2021. ega ka 2020. 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.

## 23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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 tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	947	946
<b>Brutokasum</b>	<b>947</b>	<b>946</b>
Üldhalduskulud	-1 063	-1 070
<b>Ärikasum</b>	<b>-116</b>	<b>-124</b>
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	16 304	4 194
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	339	-618
Intressitulud	68	62
Intressikulud	-15	-8
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>16 580</b>	<b>3 506</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>16 580</b>	<b>3 506</b>

**24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	555	2 158
Nõuded ja viitlaekumised	1 804	1 399
<b>Käibevara kokku</b>	<b>2 359</b>	<b>3 557</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	107 353	100 263
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	2 778	2 440
Pikaajalised nõuded	2 090	2 366
<b>Põhivara kokku</b>	<b>112 221</b>	<b>105 069</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>114 580</b>	<b>108 626</b>
Laenukohustused	0	1 200
Võlad	948	954
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>948</b>	<b>2 154</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>948</b>	<b>2 154</b>
Aktsiakapital	19 267	19 696
Ülekurss	30 404	32 375
Kohustuslik reservkapital	4 734	4 554
Jaotamata kasum	59 227	49 847
<b>Omakapital kokku</b>	<b>113 632</b>	<b>106 472</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>114 580</b>	<b>108 626</b>

## 25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2021	2020
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>16 580</b>	<b>3 506</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-53	-54
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissetevõtete õiglase väärtuse muutusest	-9 829	278
Saadud dividendid	-6 814	-3 854
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-116</b>	<b>-124</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-52	-44
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-168</b>	<b>-168</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütar- ja ühissetevõtete soetus	2 400	0
Tütarettevõtete osakapitalide vähendamine	0	505
Antud laenud	-145	-210
Antud laenude tagasimaksed	135	0
Saadud dividendid	5 614	3 854
Saadud intressid	1	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>8 005</b>	<b>4 149</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	0	1 200
Laenude tagasimaksed	0	-500
Makstud intressid	-17	-7
Makstud dividendid	-7 023	-3 852
Aktsiakapitali vähendamine	-2 400	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-9 440</b>	<b>-3 159</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-1 603</b>	<b>822</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>2 158</b>	<b>1 336</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 603	822
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>555</b>	<b>2 158</b>

## 26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>19 696</b>	<b>32 375</b>	<b>4 084</b>	<b>50 663</b>	<b>106 818</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-3 852	-3 852
Eraldised reservkapitali	0	0	470	-470	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 506	3 506
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>19 696</b>	<b>32 375</b>	<b>4 554</b>	<b>49 847</b>	<b>106 472</b>
Aktsiakapitali vähendamise registreerimine	-429	-1 971	0	0	-2 400
Dividendide maksmine	0	0	0	-7 023	-7 023
Eraldised reservkapitali	0	0	180	-180	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	16 580	16 580
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>19 267</b>	<b>30 404</b>	<b>4 734</b>	<b>59 227</b>	<b>113 632</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	113 632	106 472
Tütar- ja ühissetevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-110 131	-102 703
Tütar- ja ühissetevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	110 126	102 701
<b>Kokku</b>	<b>113 627</b>	<b>106 470</b>

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele

---

### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Kinnisvarafond AS ja selle tütaretevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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 kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

### Arvamuse alus

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

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

### Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise 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 informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotus 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 sobivald 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

28. veebruar 2022  
Tallinn, Eesti



**Kasumi jaotamise ettepanek**

---

Juhatus teeb EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 59 449 046

Dividendide jaotamine 5 656 676 (14,68 senti aktsia kohta)

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist 53 792 370

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

\_\_\_\_\_  
Viljar Arakas

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

Juhatuses liige

25. veebruar 2022.a

**Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. aasta majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2021. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Arti Arakas

Nõukogu esimees

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Siive Penu

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Kristo Oidermaa

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Sander Rebane

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Jaan Pillesaar

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Laire Pliik

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Tauno Tats

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/  
\_\_\_\_\_

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

	EMTAK kood	2021	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	947	100%	jah