



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

EFTEN Residential Fund usaldusfond

Registrikood: 16050037

Aruandeaasta algus: 01.01.2023

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: gp@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
1 Üldine informatsioon	8
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	8
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	10
3 Tütarettevõttes	14
4 Segmentiaruandlus	14
5 Müügitulu	15
6 Müüüdud teenuste kulu	15
7 Turustuskulud	15
8 Üldhalduskulud	16
9 Raha ja raha ekvivalendid	16
10 Nõuded ja viitlaekumised	16
11 Kinnisvarainvesteeringud	16
12 Materiaalne põhivara	19
13 Laenukohustused	19
14 Võlad ja ettemaksed	20
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	21
16 Sissemakstud kapital	24
17 Tehingud seotud osapooltega	24
19 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	25
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	29
Juhatuse allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	32
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	33

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Residential Fund majandusaasta aruande kohta

EFTEN Residential Usaldusfond on Baltikumis elukondlikkusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Seisuga 31.12.2023 on fond investeerinud viite kinnisvaraobjekti Tallinnas, Riias, Vilniuses ja Kaunases konsolideeritud mahus 39,7 miljonit eurot.

2023. aasta kevadel valmis fondi 96 korteriga üürimaja Kaunases. Hoone hea asukohta tõttu (Kaunase Meditsiiniülikooli linnaku vahetus läheduses) osutus üürnike leidmine edukaks ning aasta lõpuks oli 93 korterit välja üüritud. Juulis soetas fond 102 korteriga üürimaja Riias. Tegemist on olemasoleva kortermajaga, mis on kavandatud täielikult renoveerida. Investeeringu kogumaksumus on eelarve kohaselt 7,2 miljonit eurot (ca 1 900 eurot üüritava ruutmeetri kohta), jäädes oluliselt madalamaks kui Riia korterite turuhind keskmiselt. Vilniuses jätkusid ehitustööd fondi suurima 145 korteriga üürimaja rajamisel, mille valmimine on planeeritud 2024. aasta suvesse. Riia 95 korteriga üürimajade arenduse (projekt 'Bultu') ehitustegevusega pole hetkel plaanis alustada ning fondivalitseja kaalub arenduseks soetatud maatüki realiseerimist.

EFTEN Residential Fund on asutamisest alates kaasanud 27 miljonit eurot kapitali ning teeninud 5,45 miljonit eurot puhaskasumit (sellest 0,27 miljonit 2023. aastal). Fondil on kapitali kaasamiseks sõlmitud siduvaid lepinguid kokku 35,1 miljoni ulatuses, s.t investeerimiseks on võimalik fondil veel olemasolevate lepingute baasil kapitali kaasata 8,1 miljoni euro ulatuses. Tänapäevaste plaanide kohaselt kulub see Vilniuse üürimaja ehitustööde lõpetamiseks ja Riia üürimaja renoveerimiseks.

Finantsülevaade

EFTEN Residential Fund teenis 2023. aastal 1 186 tuhat eurot konsolideeritud müügitulu (2022: 713 tuhat eurot) ning 418 tuhat eurot konsolideeritud EBITDA-d (2022: 319 tuhat eurot). Kontserni aruandeaasta puhaskasum oli kokku 269 tuhat eurot (2022: 1 306 tuhat eurot), sisaldades 304 tuhat eurot kasumit kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (2022: 1 013 tuhat eurot).

Fondi varade maht oli 31.12.2023 seisuga 43 712 tuhat eurot (31.12.2022: 30 350 tuhat eurot).

	31.12.2023	31.12.2022
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	39,701	26,958
Muud pikaajalised varad	0,712	0,187
Käibevara, v.a raha	0,391	0,206
Varad kokku	43,712	30,350
Puhasväärtus (NAV)	32,066	28,347
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	27,011	23,161
Kaasamata kapital	8,089	11,939

Peamised finantsnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2023	31.12.2022
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine vara puhasväärtus) * 100	0,9	5,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	0,7	5,2
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	1,1	7,3
EBITDA (€ tuhandetes)	418	319
EBIT (€ tuhandetes)	592	1 300
Koondkasum (€ tuhandetes)	269	1 306
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	4,8	4,7

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

Kinnisvaraportfell

Fondi tütarettevõtteid on seisuga 31.12.2023 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Tütarettevõtte	Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Soetamise aeg	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üürikorterite arv
EFTEN K141 OÜ	Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 376	14 270	114
EFTEN Living Dole SIA (endise nimega Tallinas 3 SIA)	Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	648	648	130
EFTEN Zeimenos UAB	Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	9 729	10 700	96
EFTEN Talino UAB	Rewo	Vilnius, Leedu	6.2022	10 673	11 240	145
EFTEN Living Daugava SIA	Daugava	Riia, Läti	7.2023	2 843	2 843	102
Kokku				34 269	39 701	587

Kadaka Metsapark üürimajas oli 31.12.2023 seisuga välja üüritud 114 korterit (2022: 113 korterit), millest laekus üüritulu 770 tuhat eurot (2022: 658 tuhat eurot).

Kaunas Residential üürimaja ehitus valmis aprillis 2023. 31.12.2023 seisuga oli välja üüritud 93 korterit, millest laekus 2023. aasta jooksul üüritulu 350 tuhat eurot.

Daugava üürimajas oli 31.12.2023 seisuga välja üüritud 102 korterit, millest laekus aasta jooksul üüritulu 42 tuhat eurot.

Vilniuses asuva Rewo projekti esimese etapi üürimaja 145 korteriga valmib 2024. aasta III kvartalis.

Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2023 seisuga 32 066 tuhat eurot (2022: 28 347 tuhat eurot) ning EFTEN Residential Fundi on 2023. aasta lõpu seisuga tehtud kapitali sissemaksid 27 011 tuhat eurot (2022: 23 161 tuhat eurot).

Fondil on seisuga 31.12.2022 kokku 27 investorit (2022: sama). Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2023	31.12.2022
Compensa Life Vienna Insurance Group	42,74%	42,74%
LHV Pensionifondid	14,24%	14,24%

Juhtimine

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

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

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	1 186	713
Müüdüd teenuste kulu	6	-287	-100
Turustuskulud	7	-39	-7
Puhas üüritulu	4	860	606
Üldhalduskulud	8	-563	-327
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	304	1 013
Muud äritulud ja -kulud		-9	8
Ärikasum	4	592	1 300
Intressitulud		73	0
Intressikulud		-314	0
Kasum enne tulumaksu	4	351	1 300
Tulumaksukulu		-82	6
Aruandeperioodi puhaskasum		269	1 306
Aruandeaasta koondkasum kokku	4	269	1 306

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	9	2 908	2 999
Nõuded ja viitlaekumised	10	386	205
Ettemakstud kulud		5	1
Käibevara kokku		3 299	3 205
Pikaajalised nõuded		49	0
Edasilükkunud tulumaksuvara		0	17
Kinnisvarainvesteeringud	4,11	39 701	26 958
Materiaalne põhivara	12	618	124
Immateriaalne põhivara		45	46
Põhivara kokku		40 413	27 145
VARAD KOKKU		43 712	30 350
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustused	13	93	0
Võlad ja ettemaksed	14	597	687
Lühiajalised kohustised kokku		690	687
Laenukohustused	13	9 683	0
Muud pikaajalised võlad	14	1 199	1 307
Edasilükkunud tulumaksukohustus		74	9
Pikaajalised kohustised kokku		10 956	1 316
Kohustised kokku		11 646	2 003
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		32 066	28 347
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		43 712	30 350

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		269	1 306
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud ja intressikulud		241	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	11	-304	-1 013
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	130	32
Tulumaksukulu		82	-6
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		149	-987
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		418	319
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-53	236
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-161	-584
Rahavood äritegevusest kokku		204	-29
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	12	-623	-56
Materiaalse põhivara müük		1	3
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-12 663	-9 515
Saadud intressid		73	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-13 212	-9 568
Saadud laenud	13	9 800	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-8	0
Makstud pangalaenude intressid		-325	0
Makstud intressid investoritele	15	-400	0
Kapitali sissemaksed	16	3 850	10 480
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		12 917	10 480
RAHAVOOD KOKKU		-91	883
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	2 999	2 116
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-91	883
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9	2 908	2 999

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	28 347	16 561
Kapitali sissemaksed	3 850	10 480
Kapitali tagastused		0
Netomuutus kapitalis	3 850	10 480
Dividendide ja intresside edasikandmine fondi investoritele	-400	0
Aruandeaasta koondkasum	269	1 306
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	32 066	28 347

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 16.

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

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

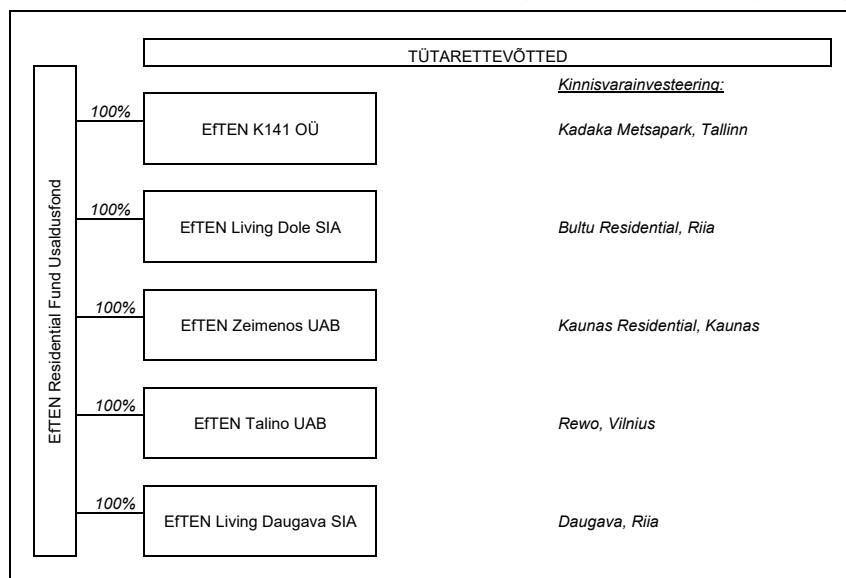
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Residential Fund usaldusfond majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne perioodi 01.01.2023 kuni 31.12.2023 kohta on allkirjastatud juhatuse poolt 8. märtsil 2024.a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Residential Fund usaldusfond kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

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

EFTEN Residential Fund usaldusfond ning tema tütarettevõtete 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).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusi alates 1. jaanuarist 2023 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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 rakendusjuhendit nr 2 “Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern on võtnud uued nõuded arvesse käesoleva aastaaruande koostamisel.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

Ülalnimetatud muudatusel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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.

Ülalnimetatud muudatusel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

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

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2023. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajalisteks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajalisteks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentiks liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International 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 EURIBORi tõusu ning kinnisvaratehingute turuolukorraga seoses kasvanud nii fondi kinnisvarareportelli hindamises kasutatud diskontomäärad kui ka väljumistootlikkused. Kui diskontomäärad olid eelmisel aastal vahemikus 6,7% kuni 8,8 %, siis 31.12.2023 seisuga on need 6,5%-8,9%. Väljumistootlikkused on 2023. aasta lõpus vahemikus 5,5%-6,3%, (2022: 5,0% kuni 6,0%). Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 11.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

Investeeringusettevõtte

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

Segmentiaruandlus

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

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

Kontserni üks ärisegment koos geograafiliste segmentidega on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Elupinnad	Kadaka Metsapark, Tallinn	Bultu Residential, Riia Daugava, Riia	Kaunas Residential, Kaunas Rewo, Vilnius

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

Investeering tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 19) on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Tulu kajastamine

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

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

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

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

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

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara 5-7 aastat

Mööbel 5-7 aastat

Kontoritehnika 3 aastat

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

Finantskohustused

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

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

Leedu tütarettevõtted

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

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud 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.

Sissemakstud kapital

Fondi investorite poolt on võetud investeerimiskohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisas 13. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeerimiskohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse. Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeerimiskohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeerimiskohustuse maksimaalse summani. Fondivalitseja (täisosanik) on samuti võtnud maksimaalse investeerimiskohustuse, kuid tulenevalt Äriseadustikust vastutab täisosanik Fondi ees kogu oma varaga. Investorite sissemakseid (usaldusosanikud ja täisosanikud) kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kohustusena, kuna Fondi likvideerimisel on kohustus investoritele tagastada nende proportsionaalne osa Fondi netovarades, investorite sissemakseid Fondi ei registreerita kapitalina ning investorite kohustused Fondi ees ei ole identsed.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Emattevõtte						
EFTEN Residential Fund Usaldusfond	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN K141 OÜ	Eesti	Kadaka Metsapark, Tallinn	7 317	5 180	100	100
EFTEN Living Dole SIA	Läti	Bultu Residential, Riia	-77	-31	100	100
EFTEN Zeimenos UAB	Leedu	Kaunas Residential, Kaunas	4 660	1 376	100	100
EFTEN Talino UAB	Leedu	Rewo, Vilnius	2 184	846	100	100
EFTEN Living Daugava SIA	Läti	Daugava, Riia	635	0	100	0
KOKKU			14 719	7 371		

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

2023. aasta mais asutas EFTEN Residential Fund 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Living Daugava SIA, makstes tütarettevõtte osakapitali 3 tuhat eurot.

2022. aasta mais asutas EFTEN Residential Fund 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Talino UAB, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

aasta kohta	Eesti		Läti		Leedu		Allokeerimata		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	794	713	42	0	350	0	0	0	1 186	713
Puhas üüritulud	757	616	8	-5	95	-5	0	0	860	606
EBITDA	640	507	-71	-15	-102	-129	-49	-44	418	319
Ärikasum	-371	1 248	-71	-15	1 095	119	-61	-52	592	1 300
Neto finantskulu									-241	0
Kasum enne tulumaksukulu									351	1 300
Tulumaksukulu									-82	6
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									269	1 306

SEGMENTI VARAD

Bilansipäeva seisuga	Eesti		Läti		Leedu		Kokku	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	14 270	15 250	3 491	583	21 940	11 125	39 701	26 958
Muud pikaajalised varad							712	187
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-8 738	996
Muud lühiajalised varad							391	206
NETOVARA							32 066	28 347

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

5 Müügitulu

Tegevusalad	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüritulu elupindadelt (lisa 11)	1 162	658
Muud müügitulud	24	55
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	1 186	713

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2023	2022
€ tuhandetes		
Eesti	794	713
Läti	42	0
Leedu	350	0
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	1 186	713

6 Müüdnud teenuste kulu

Müüdnud teenuste kulu	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-30	-65
Vara kindlustus	-3	-2
Maamaks ja kinnisvaramaks	-58	-6
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-29	0
Amortisatsioonikulud	-117	-23
Parenduskulud	-2	0
Muud kulud	-47	-4
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 11)	-287	-100

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-19	-1
Reklaam, reklaamüritused	-20	-6
Turustuskulud kokku	-39	-7

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-373	-195
Bürookulud	-40	-27
Palgakulud, s.h maksud	-5	-1
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-117	-79
Regulaatori kulud	-15	-16
Amortisatsioonikulud	-13	-9
Üldhalduskulud kokku	-563	-327

9 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	1 310	2 999
Üleöödeposiidid ¹	1 598	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 15)	2 908	2 999

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2023 oli intressimäär 3,702% aastas.

10 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	49	33
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	49	33
Muud lühiajalised nõuded	0	3
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	3
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	330	169
Muud viitlaekumised	7	0
Viitlaekumised kokku	337	169
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	386	205

11 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2023	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 376	14 270	38%	33%
Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	648	648	0%	1%
Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	9 729	10 700	10%	24%
Rewo	Vilnius, Leedu	6.2022	10 673	11 240	5%	28%
Daugava	Riia, Läti	7.2023	2 843	2 843	0%	7%
Kokku			34 269	39 701	16%	91%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

Aruandeperioodidel on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2021	16 927	0	16 927
Soetused ja arendused perioodil	9 092	0	9 092
Kapitaliseeritud parendused perioodil	0	286	286
Ümberklassifitseerimised	-14 560	14 560	0
Kinnisvarainvesteeringute soetusel arvestatud sisendkäibemaksu korrigeerimine (lisa 14)	0	-360	-360
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodil	249	764	1 013
Saldo seisuga 31.12.2022 (lisa 4)	11 708	15 250	26 958
Soetused ja arendused perioodil	9 036	3 398	12 434
Kapitaliseeritud parendused perioodil	0	5	5
Ümberklassifitseerimised	-6 580	6 580	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodil	567	-263	304
Saldo seisuga 31.12.2023 (lisa 4)	14 731	24 970	39 701

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	1 162	658
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-287	-100
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	1 340	1 666
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	0	330
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	24 970	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruandes seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2023. aastal:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
<i>€ tuhandetes</i>						
Kadaka Metsapark	14 270	Diskonteeritud rahavood	801	6,5%	5,5%	609
Kaunas Residential	10 700	Diskonteeritud rahavood	600	8,9%	6,3%	707
Rewo projekt	11 240	Diskonteeritud rahavood	318	8,9%	5,8%	731
Kokku	36 210		1 719			

2022. aastal:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
<i>€ tuhandetes</i>						
Kaunas Residential	6 580	Diskonteeritud rahavood	711	8,8%	6,0%	632
Kadaka Metsapark	15 250	Diskonteeritud rahavood	802	6,7%	5,0%	606
Kokku	21 830		1 513			

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 31.12.2023 kontserni bilansis kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Kadaka Metsapark	14 270	1 510	-1 510	-300	310	-920	1 100
Kaunas Residential	10 700	1 210	-1 220	-220	220	-600	700
Rewo projekt	11 240	1 980	-1 990	-340	340	-1 090	1 280
KOKKU	50 480	4 700	-4 720	-860	870	-2 610	3 080

Seisuga 31.12.2022:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsus sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Kaunas Residential	6 580	1 120	-1 120	-180	190	-560	670
Kadaka Metsapark	15 250	1 600	-1 610	-320	330	-1 090	1 330
KOKKU	21 830	2 720	-2 730	-500	520	-1 650	2 000

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

12 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
€ tuhandetes		
Jääkväärtus 31.12.2021	113	113
Soetusmaksumus 31.12.2021	113	113
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	0	0
Soetused ja arendused	34	34
Amortisatsioonikulu	-23	-23
Jääkväärtus 31.12.2022	124	124
Soetusmaksumus 31.12.2022	147	147
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	-23	-23
Soetused ja arendused	611	611
Müügid	-1	-1
Amortisatsioonikulu	-117	-117
Jääkväärtus 31.12.2023	618	618
Soetusmaksumus 31.12.2023	758	758
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	-140	-140

13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2023, € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2023	Laenu tagatis	Tagatise väärtus, € tuhandetes	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Eesti	5 000	5 000	18.01.28	5,52%	Hüpoteek - Kadaka Metsapark	14 270	15,6%
Swedbank	Leedu	4 800	4 792	30.06.28	5,72%	Hüpoteek - Kaunas Residential	10 700	14,9%
Kokku		9 800	9 792				24 970	30,5%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	97	0
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-4	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	93	0

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	9 776	0
sh. kohustuste lühiajaline osa	93	0
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	9 683	0
<i>Pangalaenud</i>	<i>9 695</i>	<i>0</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-12</i>	<i>0</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	97	0
2-5 aastat	9 695	0
Pangalaenude tagasimaksed kokku	9 792	0

Laenukohustuste rahavood	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	0	0
Saadud pangalaenu	9 800	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-8	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-16	0
Saldo perioodi lõpus	9 776	0

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 11)	151	359
Muud võlad tarnijatele	61	112
Võlad tarnijatele kokku	212	471
Muud võlad	1	0
Muud võlad kokku	1	0
Käibemaks	128	119
Ettevõtte tulumaks	18	0
Maamaks, kinnisvaramaks	48	0
Maksuvõlad kokku	194	119
Intressivõlad	5	0
Üürnike tagatisrahad	172	90
Muud viitvõlad	13	4
Viitvõlad kokku	190	94
Saadud ostjate ettemaksed	0	3
Ettemaksed kokku	0	3
Võlad ja ettemaksed kokku	597	687

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 15.

Pikaajalised võlad

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad põhivaratehingutest (lisa 11)	263	263
Üürnike tagatisrahad	10	0
Muud pikaajalised võlad (lisa 11)	926	1 044
Muud pikaajalised võlad kokku	1 199	1 307

Muud pikaajalised võlad on seotud EFTEN K141 OÜ ehituse sisendkäibemaksu korrigeerimisega. 2022. aastal vähendas EFTEN Residential Fund tütarettevõtte sisendkäibemaksu korrigeerimise kohustust ning kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumust netosummas 360 tuhat eurot (lisa 11). Tegelik käibe proportsiooni põhjal tasuti riigieelarvesse käibemaksu summas 118 tuhat eurot (2022: sama).

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu- ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	9	2 908	2 999
Nõuded ostjate vastu	10	49	33
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		2 957	3 032
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	9 776	0
Võlad tarnijatele	14	212	471
Üürnike tagatisrahad	14	182	90
Intressivõlad	14	5	0
Viitvõlad	14	13	4
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		10 188	565
Finantskohustused kokku		10 188	565

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Fondi tütarettevõtete poolt võetud pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi, kus intressimäärade kallinemise tulemusel võivad väheneda tütarettevõttest saadavad tulud.

Seisuga 31.12.2023 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest 100% on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2023. aastal tasemel 1,854% kuni 3,893%. Laenulepingute marginaalid jäävad 2023. aasta lõpus vahemikku 1,65% kuni 1,85%.

Seisuga 31.12.2023 oli kontserni laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 5,62%. Ühegi laenulepingu eritingimused ei olnud intressimäära kasvuga seoses 2023. aastal rikutud.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 25%.

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

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

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	8	24	65	9 695	0	9 792
Intressimaksed	48	142	376	1 815	0	2 381
Intressikohustused	5	0	0	0	0	5
Võlad tarnijatele	212	0	0	0	0	212
Üürnike tagatisrahad	15	88	69	10	0	182
Viitvõlad	13	0	0	0	0	13
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	579	347	926
Finantskohustused kokku	301	254	510	12 099	347	13 511

Seisuga 31.12.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Võlad tarnijatele	471	0	0	0	0	471
Üürnike tagatisrahad	6	67	17	0	0	90
Viitvõlad	4	0	0	0	0	4
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	475	569	1 044
Finantskohustused kokku	481	67	17	475	569	1 609

Käibekapitali aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	2 908	2 999
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 10)	386	205
Ettemakstud kulud	5	1
Käibevara kokku	3 299	3 205
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-93	0
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-597	-687
Lühiajalised kohustused kokku	-690	-687
Käibekapital kokku	2 609	2 518

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 depositeid kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2023	31.12.2022
Aegumata	36	33
Aegunud, s.h	13	0
Kuni 30 päeva	7	0
30-60 päeva	4	0
Üle 60 päeva	2	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 10)	49	33

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	2 908	2 999
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	49	33
Maksimaalse krediidirisk kokku	2 957	3 032

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

Reiting	31.12.2023	31.12.2022
Aa3	2 908	2 999
Kokku	2 908	2 999

Kapitalijuhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeeingu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning usaldus- ja täisosanikele kuuluvat Fondi vara puhasväärtust.

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

Fond maksis 2023. aastal investoritele edasi tütarettevõtelt saadud intresse summas 400 tuhat eurot. Fondi juhtkonna hinnangul lubab olemasolev investeeimisportfell teha investoritele 2023. aastal teenitud kasumi arvelt väljamakseid kokku summas 540 tuhat eurot.

Õiglase väärtus

Kontserni õiglase väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2023 ega 31.12.2022 õiglase väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

16 Sissemakstud kapital

Fondi sissemakstud kapitali saldo seisuga 31.12.2023 oli 27 011 tuhat eurot (2022: 23 161 tuhat eurot). 2023. aastal kaasas fond investeeringuteks kapitali 3 850 tuhande euro ulatuses (2022: 10 480 tuhande euro ulatuses). Fond maksis 2023. aastal investoritele edasi tütarettevõtetele saadud intresse summas 400 tuhat eurot.

Fondi ja Fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2023 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks Fondile kokku 35 100 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik kaasata veel 8 089 tuhat eurot (2022: 11 939 tuhat eurot) kapitali.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2023	31.12.2022
Compensa Life Vienna Insurance Group	42,74%	42,74%
LHV Pensionifondid	14,24%	14,24%

17 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Residential Fund usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 373 tuhat eurot (2022: 195 tuhat eurot) (vt lisa 8). EFTEN Residential Fund usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2023.aastal 1 töötaja (2022: töötajaid ei olnud), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 5 tuhande euro ulatuses (2022: 1 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 8). Kontserni juhatuse liikmetele 2023 ega ka 2022. 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.

19 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

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

KOONDKASUMIARUANNE

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	0	14
Brutokasum	0	14
Üldhalduskulud	-61	-66
Ärikahjum	-61	-52
Kasum/kahjum tütarettevõtetest	-743	819
Muud finantstulud ja -kulud	1 119	569
Kasum enne tulumaksu	315	1 336
Aruandeaasta puhaskasum	315	1 336
Aruandeaasta koondkasum	315	1 336

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 009	1 133
Nõuded ja viitlaekumised	1 701	1 421
Käibevara kokku	2 710	2 554
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14 796	7 402
Pikaajalised nõuded	14 598	18 382
Immateriaalne põhivara	41	42
Põhivara kokku	29 435	25 826
VARAD KOKKU	32 145	28 380
Võlad	2	2
Lühiajalised kohustused kokku	2	2
Kohustused kokku	2	2
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	32 143	28 378
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	32 145	28 380

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	315	1 336
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-1 119	-569
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	743	-819
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12	9
Korrigeerimine kokku	-364	-1 379
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-49	-43
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	1	-10
Rahavood äritegevusest kokku	-48	-53
Rahavood investeerimistegevusest		
Immateriaalse põhivara soetus	-12	-19
Tütarettevõtete soetus	-1 892	-1 963
Antud laenud	-11 761	-8 097
Antud laenude tagasimaksud	9 700	0
Saadud intressid	439	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-3 526	-10 079
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid investoritele	-400	0
Kapitali sissemaksed	3 850	10 480
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	3 450	10 480
RAHAVOOD KOKKU	-124	348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 133	785
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-124	348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 009	1 133

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	28 378	16 562
Kapitali sissemaksed	3 850	10 480
Netomuutus kapitalis	3 850	10 480
Intresside edasikandmine	-400	0
Aruandeaasta koondkasum	315	1 336
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	32 143	28 378

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

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	32 143	28 378
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-14 796	-7 402
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	14 719	7 371
Kokku	32 066	28 347

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Residential Fund usaldusfondi osakuomanikele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Residential Fund usaldusfondi ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

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

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

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

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

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

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 kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617



Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

8. märts 2024
Tallinn, Eesti

Juhatuse allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Residential Fund usaldusfond 31 detsembril 2023 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2023	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah